

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI
Ekonomická fakulta



DIPLOMOVÁ PRÁCE

2011

Bc. Michal Svoboda

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Ekonomická fakulta

Studijní program: N6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Vyhodnocení realizovaných projektů revitalizace a využití brownfields

Evaluation of completed brownfield restoration and utilization projects

DP-EF-KPE-2011-58

Bc. Michal Svoboda

Vedoucí práce: doc. Ing. Petra Rydvalová, Ph.D., katedra podnikové ekonomiky

Konzultant: doc. Ing. Miroslav Žižka, Ph.D., katedra podnikové ekonomiky

Počet stran: 76

Počet příloh: 7

Datum odevzdání: 06.05.2011

Prohlášení

Byl jsem seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědom povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracoval samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci, 06.05.2011

Anotace

Obnova nevyužívaných a chátrajících objektů, jejich využití pro podnikatelskou činnost, ekonomické oživení dané lokality. To jsou jen některé přínosy revitalizace objektů a lokalit brownfields. Jaký je však výsledek realizovaných obnov těchto lokalit vyjádřený pomocí reálných hodnot a ukazatelů? Tématem této diplomové práce je vyhodnocení uskutečněných projektů revitalizace brownfields a jejich ekonomických dopadů na subjekty, kterých se týká. Na základě provedené analýzy výsledků ukončených projektů je navržen systém ukazatelů, pomocí kterých bude možné relativně rychle ekonomicky zhodnotit přínosy uskutečněných a institucemi finančně podpořených projektů obnov lokalit brownfields a získat tak důležité informace o smyslu a návratnosti investovaných prostředků.

Klíčová slova

Brownfield, revitalizace, regenerace, finanční analýza, ekonomická analýza, vyhodnocení

Annotation

Restoring of abandoned and dilapidated buildings, their use for business, economic recovery of the locality. These are just some of the benefits of the brownfield revitalization. However what is a result of implemented restoration of these sites expressed by real values and indicators? The theme of this thesis is to evaluate realized brownfield revitalization projects and their economic impact on involved parties. Analysis of results of the completed projects is a basis for an indicator system proposal which can be used for a relatively fast economic evaluation of the realized projects. Such information is important to identify the completed projects as successful and financial resources as effectively invested.

Keywords

Brownfield, restoration, regeneration, financial analysis, economic analysis, evaluation

Obsah

Úvod	12
1 Brownfield kolem nás.....	14
1.1 Pojmy – brownfield, greenfield	14
1.2 Podpora projektů revitalizace brownfields	15
1.3 Současné hodnocení absorpce podpory BF	18
1.3.1 Před realizací projektu, dotace.....	19
1.3.2 Podnikatelská nemovitost roku.....	20
2 Brownfield versus greenfield.....	21
2.1 Využití lokality brownfield	21
2.2 Využití lokality greenfield.....	23
2.3 Komparace.....	26
3 Analýza vybraných realizací	28
3.1 Popis vybraných projektů	30
3.2 Projekt firmy DK Plast s.r.o.	31
3.2.1 Popis projektu firmy DK Plast s.r.o.....	31
3.2.2 Obec Bělá nad Svitavou	33
3.3 Projekt firmy MosaicTech s.r.o.	35
3.3.1 Popis projektu firmy MosaicTech s.r.o.	35
3.3.2 Obec Svojanov.....	37
4 Hodnocení realizovaných projektů.....	39
4.1 Hodnocení z pohledu firmy	39
4.1.1 Finanční analýza firmy DK Plast s.r.o.....	39
4.1.2 Finanční analýza firmy MosaicTech s.r.o.	42
4.2 Hodnocení z pohledu obce a lokality	44
4.2.1 Projekt firmy DK Plast s.r.o.	44
4.2.2 Projekt firmy MosaicTech s.r.o.	47
4.3 Hodnocení z pohledu instituce poskytující dotaci	51
4.3.1 Úspora výdajů na nezaměstnané.....	51
4.3.2 Multiplikační efekt dotace a příjmy z dotace	55
5 Návrh vyhodnocení	61
5.1 Vyhodnocení realizovaných projektů.....	61
5.1.1 Dopady projektu na firmu a návrh vyhodnocení.....	61
5.1.2 Dopady projektu na obec a okolí a návrh vyhodnocení	64
5.1.3 Dopady projektu na poskytovatele dotace a návrh vyhodnocení	65
5.1.4 Konečné vyhodnocení, návratnost dotace	68
Závěr	71
Seznam použité literatury	72
Seznam příloh	76

Seznam tabulek

Tab. 1: Původní a budoucí využití BF	17
Tab. 2: Zdroje k podpoře financování revitalizace BF	18
Tab. 3: Nárůst zastavěné plochy ve vybraných zemích, porovnání vývoje v letech 1990-2000 a 2000-2006	25
Tab. 4: Porovnání kritérií projektů GF a BF	26
Tab. 5: Analýza počtu evidovaných projektů regenerace BF pro podnikatelské účely – dotační období 2007-2013 – stav k 1.3.2011	29
Tab. 6: Základní údaje o společnosti DK Plast s.r.o.	31
Tab. 7: Počet obyvatel obce Bělá nad Svitavou.	34
Tab. 8: Základní údaje o společnosti MosaicTech s.r.o.	35
Tab. 9: Počet obyvatel obce Svojanov.	37
Tab. 10: Vývoj základních finančních ukazatelů firmy DK Plast s.r.o.	40
Tab. 11: Tabulka rozdělení výsledných hodnot indexu IN99	42
Tab. 12: Vývoj základních finančních ukazatelů firmy MosaicTech s.r.o.	42
Tab. 13: Zjednodušené stanovení nákladů na sanaci objektu BF bývalé bramborárny	47
Tab. 14: Návštěvnost hradu Svojanov.	49
Tab. 15: Zjednodušené stanovení nákladů na sanaci objektu BF bývalé textilní továrny... ..	50
Tab. 16: Ušetřené výdaje na nezaměstnané – projekt firmy DK Plast s.r.o.	54
Tab. 17: Ušetřené výdaje na nezaměstnané – projekt firmy MosaicTech s.r.o.	54
Tab. 18: Změny DPH – projekt firmy DK Plast s.r.o. – základní rok 2003	57
Tab. 19: Vliv dotace a multiplikační efekt na příjem státu z výběru DPH – projekt firmy DK Plast s.r.o.	57
Tab. 20: Změny DPH – projekt firmy MosaicTech s.r.o. – základní rok 2005	58
Tab. 21: Vliv dotace a multiplikační efekt na příjem státu z výběru DPH – projekt firmy MosaicTech s.r.o.	58
Tab. 22: Ušetřené výdaje na nezaměstnané upravené o multiplikační efekt – projekt firmy DK Plast s.r.o.	59
Tab. 23: Ušetřené výdaje na nezaměstnané upravené o multiplikační efekt – projekt firmy MosaicTech s.r.o.	59
Tab. 24: Přehled daně z příjmů analyzovaných firem.	60
Tab. 25: Dopady projektu na firmu DK Plast s.r.o.	62
Tab. 26: Dopady projektu na firmu MosaicTech s.r.o.	63
Tab. 27: Výsledná hodnota ukazatele dopadu realizace projektu na firmu	64
Tab. 28: Dopady projektu firmy DK Plast s.r.o. na obec	65
Tab. 29: Dopady projektu firmy MosaicTech s.r.o. na obec	65
Tab. 30: Dopady projektu firmy DK Plast s.r.o. na státní rozpočet	67
Tab. 31: Dopady projektu firmy MosaicTech s.r.o. na státní rozpočet	68
Tab. 32: Výsledná hodnota ukazatele dopadu realizace projektu na obec a stát	68
Tab. 33: Výsledný ukazatel ekonomických dopadů podpořených projektů regenerace BF	69

Seznam ilustrací

Obr. 1: Původní a budoucí využití BF	17
Obr. 2: Změny v šesti hlavních kategoriích využití půdy v Evropě (36 zemí) v období let 2000-2006	24
Obr. 3: Objekt bývalé bramborárny před a po rekonstrukci.....	33
Obr. 4: Vývoj nezaměstnanosti v obci Bělá nad Svitavou	34
Obr. 5: Objekt bývalé bramborárny před a po rekonstrukci.....	36
Obr. 6: Vývoj nezaměstnanosti v obci Svojanov	38
Obr. 7: Index bonity – IN99 firmy DK Plast s.r.o.	41
Obr. 8: Index bonity – IN99 firmy MosaicTech s.r.o.....	43
Obr. 9: Vývoj nezaměstnanosti v obci Bělá nad Svitavou a počtu zaměstnanců firmy DK Plast s.r.o.	45
Obr. 10: Změny v počtu ekonomických subjektů v porovnání se změnou počtu zaměstnanců firmy DK Plast s.r.o.	46
Obr. 11: Vývoj nezaměstnanosti v obci Svojanov a počtu zaměstnanců firmy MosaicTech s.r.o.	48
Obr. 12: Změny v počtu ekonomických subjektů v porovnání se změnou počtu zaměstnanců firmy MosaicTech s.r.o.	49

Seznam zkratk, značek a symbolů

BF	brownfield
DPH	daň z přidané hodnoty
EEA	Evropská agentura pro životní prostředí
FO	fyzická osoba
GF	greenfield
IN99	index bonity autorů Neumaierových
ISO	Mezinárodní organizace pro normalizaci
km	kilometr
m	metr
m ²	metr čtvereční
m ³	metr krychlový
MSP	malé a střední podniky
NUTS II	Normalizovaná klasifikace územních celků ČR
OKEČ	Odvětvová klasifikace ekonomických činností
OPPP	Operační program průmysl a podnikání

Úvod

Diplomová práce je zaměřena na vyhodnocení realizovaných projektů revitalizace brownfields k využití pro podnikatelskou činnost. Pro vyhodnocení výsledků obnovy objektů byly vybrány v minulých obdobích realizované projekty, jejichž výstupy byly použity pro navržení klíčových ukazatelů a kritérií, pomocí kterých bude možné určit úroveň úspěšnosti daných realizací, jejich dopadů a využití veřejně poskytnutých finančních prostředků.

Téma diplomové práce bylo zvoleno na základě neexistence konkrétního modelu či systému vyhodnocení projektů revitalizace brownfields, jak z pohledu soukromých subjektů, které daný objekt brownfield využívají ke své podnikatelské činnosti, ale také z pohledu veřejnosti a prostředí, ve kterém se daný objekt nachází, a také z pohledu státu a dalších institucí, jejichž prostředky jsou použity na obnovu vybraných lokalit.

Cílem této práce je navržení ukazatelů, které bude možné použít pro vyhodnocení revitalizovaných lokalit brownfield. Navrhnout takové ukazatele, které umožní co nejobjektivněji, na základě reálných dat a informací, zhodnotit realizovaný projekt obnovy, porovnat jeho výsledky s původními cíly a očekáváními nebo také s jinými realizacemi obnovy brownfieldů a určit jeho ekonomické dopady.

První část práce se zabývá vlastní problematikou brownfieldů, vysvětlením základních pojmů, aktuální podporou obnovy lokalit brownfields a současným hodnocením realizovaných projektů. Dále je obsahem této části vymezení dopadů revitalizace brownfields a komparace s projekty greenfield.

V dalších částech práce jsou popsány vybrané realizace projektů regenerace brownfieldů, které byly využity pro podnikatelskou činnost, je proveden sběr dat a informací o vybraných projektech a jejich výstupech. Dané výstupy jsou pomocí finanční analýzy, ekonomických ukazatelů, srovnáním a slovním hodnocením zpracovány a na jejich základě je provedena evaluace realizovaných projektů, jejich ekonomických dopadů a zhodnocena efektivita vynaložených finančních prostředků.

Poslední část práce je zaměřena na souhrn získaných výsledků a sestavení klíčových ukazatelů a kritérií pro hodnocení realizací projektů revitalizace brownfields. Zároveň se zabývá interpretací výsledků daných ukazatelů, jejich ekonomickými dopady a určením úspěšnosti či neúspěšnosti uskutečněného projektu.

1 Brownfield kolem nás

„Brownfield“, regenerace „brownfields“, pojmy, které většině laické veřejnosti nic neříkají. Možná kromě toho, že je slovo brownfield cizí a zřejmě anglické. Tomu, kdo umí alespoň trochu anglicky, proběhne jistě hlavou doslovný překlad výrazu, a to například „hnědé pole“. Bude snad výraz souviset se zemědělstvím? Je možné potvrdit, že ano, bude. Avšak jen částečně, bude zemědělství ovlivňovat. A co pojem „greenfield“, co bude znamenat jeho doslovný překlad „zelené pole“? Opět částečně souvisí se zemědělstvím. Jaký je ale mezi těmito dvěma výrazy rozdíl? Pokud se máme rozhodnout pro jeden či druhý, na základě čeho se budeme rozhodovat, když neznáme přesný význam těchto pojmů? Budeme se rozhodovat na základě pocitu a s velkou pravděpodobností u většiny z nás zvítězí greenfield, protože zelená jistě vyvolává více kladných asociací než hnědá. Je to však správně, neměl by být výsledek opačný? V kontextu dalších částí této práce by určitě mohl a možná i měl.

1.1 Pojmy – brownfield, greenfield

Pojem „brownfield“, dále BF, je možné definovat více způsoby a existuje pro něj mnoho definic a překladů. Je možné ho vysvětlit jako *„termín, který je převzat z anglického jazyka a představuje staré, nevyužívané či ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné objekty.“*¹ Naproti tomu pojem „greenfield“ lze vysvětlit jako území, které dosud nebylo dotčeno výstavbou, není nijak využíváno nebo jde o zemědělskou půdu. Oba dva termíny v českém prostředí zakotvily natolik, že se používají v jejich originální podobě, snad jen pojem „greenfield“ se často nahrazuje českým výrazem „zelená louka“ či „výstavba na zelené louce“.

Pokud se na oba dva termíny podíváme konkrétně, tak v případě greenfieldu jde především o území kolem nás, které je nezastavěné, tzn. pole, louky, lesy, prostě krajina, která nás obklopuje, která se nachází většinou vně urbanizovaných lokalit, tedy měst a obcí. Dalo by se také zjednodušeně říci příroda kolem nás. Na druhé straně brownfield, je zastavěná či dříve určitým způsobem využívaná lokalita nacházející se především uvnitř či na okraji urbanizovaného prostředí, lokalita, která ve většině případů působí neatraktivně až

¹ KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. a kol., Brownfields. Jak vznikají a co s nimi, s. 4.

depresivně. V mnoha případech jde o chátrající, nevzhledné a staré objekty, které nejsou nijak využívány, často s problematickými majetkovými vztahy a v očích lidí žijících blízko takových lokalit zdrojem negace a nepochopení stávajícího stavu. Mezi brownfieldy patří zejména starší průmyslové objekty (továrny, sklady, výrobní haly apod.), objekty patřící státu, pro které již není využití, či na jejich provoz nejsou peníze a také objekty patřící obcím, které pro jejich využití také postrádají dostatečné zdroje. Je tedy zřejmé, že regenerace takových lokalit, tedy obnova, rekonstrukce, znovuzprovoznění či dokonce jejich likvidace, bude znamenat pozitivní dopad pro celou společnost.

Problematika regenerace lokalit brownfields nebyla v ČR do 90. let minulého století aktuální. Souvisí zejména s rozvojem tržní ekonomiky u nás, novými ekonomickými možnostmi, přílivem zahraničních investic, nenadálé konkurence představující kromě tzv. východního bloku již téměř celý svět a také s nekvalitním územním plánováním a jeho realizací. Vidina rychlého ekonomického růstu a nepřipravenost na změny často vedla k rozhodnutím, jejichž důsledky je třeba řešit po mnoha letech, s mnohem vyššími náklady. A to lze říci také o chátrajících, nevyužívaných, dříve svůj účel splňujících objektech. Tyto lokality měly v minulosti svůj potenciál, který z nějakého důvodu, ve většině případů ekonomického, ztratily. Proč tento potenciál znovu neoživit a jít nejen cestou rychlého a snadného profitu, ale také udržitelného rozvoje? Dalším důvodem nevyužívání chátrajících objektů je nedostatek finančních prostředků, i když se vstupem ČR do Evropské unie vznikla možnost financování z evropských fondů.

1.2 Podpora projektů revitalizace brownfields

Po vstupu ČR do Evropské unie v roce 2004, je možné pro podporu projektů obnovy lokalit brownfields využívat nejen státní dotace, ale také fondy Evropské unie. Vzhledem k výši nákladů a investic, které jsou spojeny s takovými projekty, jde bezpochyby o správný krok. Většina firem není schopna sama financovat celkovou rekonstrukci objektu, odstranit ekologické škody, které často doprovázejí průmyslové brownfieldy, a přivést vše do žádaného a provozuschopného stavu. Investoři vždy porovnávají revitalizaci brownfield s jinými možnostmi a to především s lokalitou greenfield. Je tedy nezbytné projekty BF efektivně podporovat a zajistit tak budoucí využití takových objektů.

To si uvědomuje také česká vláda a v roce 2008 přijala Národní strategii regenerace brownfieldů, jejíž základní cíle jsou²:

- maximální zapojení dostupných evropských zdrojů pro regeneraci brownfieldů v programovém období 2007-2013,
- zohlednění možnosti regenerace brownfieldů i pro jiné než průmyslové využití,
- rozvoj systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfieldů a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky,
- snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy,
- prevence vzniku brownfieldů,
- zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a socioekonomický rozvoj postižených regionů,
- zlepšení kvality životního prostředí a odstraňování starých ekologických zátěží v brownfieldových lokalitách,
- cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfieldů,
- zavedení a zajištění aplikace nejlepší praxe při realizaci projektů regenerace brownfieldů, podpora profesionálně řízené realizace regenerace.

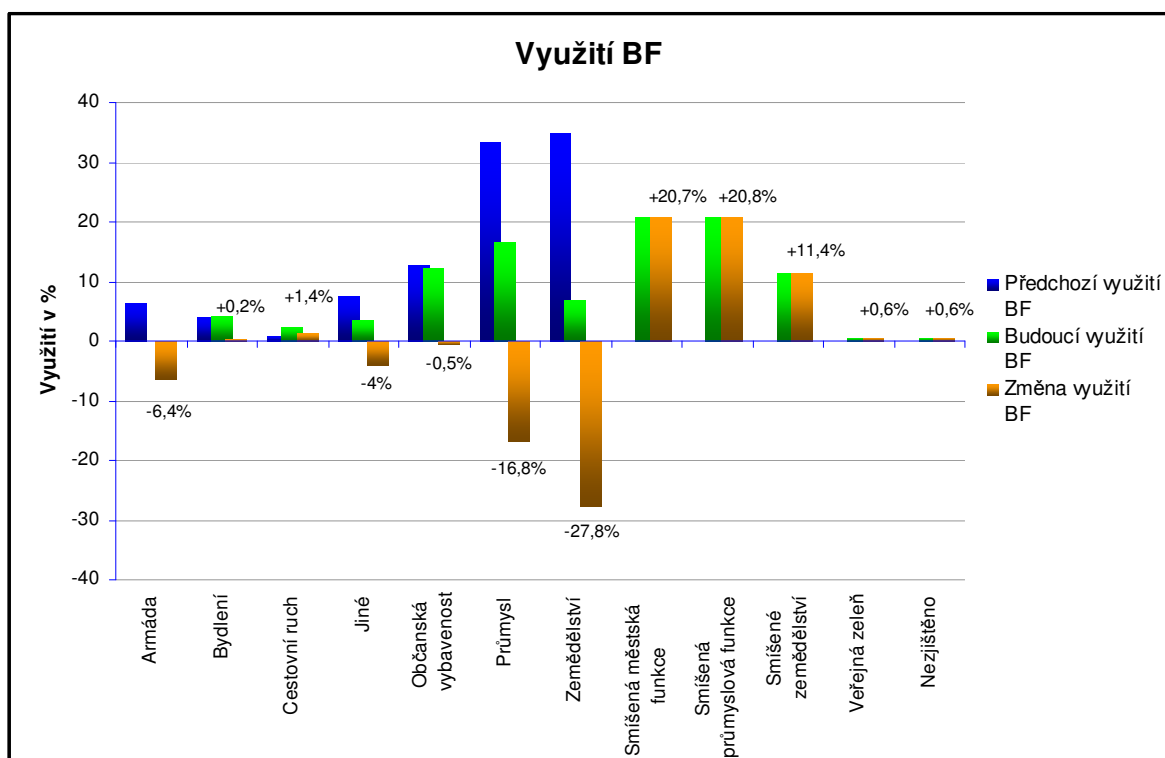
Podkladem pro vznik této strategie bylo vytvoření databáze lokalit BF, která bude sloužit k identifikaci BF, k potřebám budoucích projektů jejich regenerace a také pro investory. Databáze byla vytvořena a zpracována agenturou CzechInvest ve spolupráci se všemi kraji ČR v letech 2005-2007 a bylo v ní následně evidováno 2 355 lokalit BF. Následující tabulka uvádí původní využití daných lokalit a dle CzechInvest jejich nejvhodnější budoucí využití. Z tabulky č. 1 a z následného vyhodnocení změny původního a budoucího využití BF, které vyjadřuje obrázek č. 1, je zřejmé, že plánované budoucí využití spadá především do kategorie smíšená průmyslová funkce, průmysl a smíšené zemědělství, tzn. využití zejména pro podnikatelské účely. V procentuálním vyjádření se jedná o 48,7 % a v absolutním vyjádření o 1 147 brownfieldů. Jde tedy bezmála o polovinu všech identifikovaných lokalit BF.

² Národní strategie regenerace brownfieldů, s. 5.

Tab. 1: Původní a budoucí využití BF

Využití	Původní	Budoucí
Armáda	151	0
Bydlení	95	100
Cestovní ruch	22	54
Jiné	177	82
Občanská vybavenost	304	292
Průmysl	785	389
Zemědělství	821	166
Smišená městská funkce	0	488
Smišená průmyslová funkce	0	490
Smišené zemědělství	0	268
Veřejná zeleň	0	13
Nezjištěno	0	13
Celkem	2355	2355

Zdroj: Základní statistické výsledky Vyhledávací studie brownfieldů, str. 6.



Obr. 1: Původní a budoucí využití BF

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z toho je patrné, že je třeba podpořit firmy k investování do regenerace a revitalizace BF. Je nutné také zmínit, že daná databáze byla vytvořena v roce 2007 a neobsahovala veškeré existující BF. Byla zaměřena na BF od určité velikosti plochy a nezahrnovala BF vzniklé těžební činností. Podporou BF, které dle rozlohy spadaly mezi ty menší se zabývalo Ministerstvo pro místní rozvoj. Množství evidovaných lokalit se bude v současné době tedy lišit. Jednotná databáze BF, která by obsahovala veškeré existující lokality a aktuální informace o nich bohužel není vytvořena a funkční.

K realizaci projektů regenerace brownfieldů k podnikatelským účelům je možné v současné době využít několika podpor, tabulka č. 2 je shrnuje a uvádí jejich nejdůležitější údaje.

Tab. 2: Zdroje k podpoře financování revitalizace BF

Název fondu	Oblast podpory	Období	Řídí	Alokované zdroje v Kč
OP Podnikání a inovace	Regenerace BF	2007-2013	Agentura CzechInvest	10 mld.
OP Životní prostředí	Odstraňování starých ekologických zátěží	2007-2013	Ministerstvo životního prostředí	6,5 mld.
Regionální operační programy	Regenerace BF, odstraňování starých ekologických zátěží	2007-2013	Příslušné regionální rady	Různé – dle jednotlivých programů
Program rozvoje venkova	Regenerace BF	2007-2013	Státní zemědělský intervenční fond	3 mld.

Zdroj: Finanční zdroje pro regenerace.

1.3 Současné hodnocení absorpce podpory BF

V průběhu určitého dotačního období, nyní 2007-2013, nejsou jednotlivé realizované projekty vyhodnocovány. Provádí se však evidence všech žádostí o dotace a statistika jednotlivých projektů, která se pravidelně aktualizuje a je veřejně dostupná. Statistiku

čerpání dotací z operačních programů provádí agentura CzechInvest³, měsíční statistiku čerpání dotací ze strukturálních fondů provádí v rámci Ministerstva pro místní rozvoj Národní orgán pro koordinaci.⁴ Po ukončení minulého dotačního období, tedy 2004-2006, uveřejnilo Ministerstvo průmyslu a obchodu vyhodnocení výsledků a dopadů realizace Operačního programu Průmysl a podnikání.⁵ Tyto dokumenty se zabývají statistikou a evaluací dotačního programu na ekonomiku a hospodářství ČR a jednotlivých regionů, neobsahují však vyhodnocení konkrétních realizovaných projektů a jejich dopadů.

Hodnocení uskutečněné revitalizace lokality brownfield je bezpochyby velice důležité. Jde především o zjištění, zda byla daná revitalizace úspěšná a smysluplná. Z pohledu firmy potvrzuje, že investované peníze, úsilí a další prostředky byly vynaloženy správně a že v budoucnu umožní rozvoj společnosti a návratnost investovaných prostředků. Management takové firmy před rozhodnutím, zda pro svou činnost provede rekonstrukci nevyužívané lokality nebo jiný objekt, zvažuje tyto varianty a zpracovává investiční plán a výhled budoucího vývoje podniku. Následně, na základě realizace vybrané varianty, provádí vyhodnocení a porovnání s původním plánem. Takové vyhodnocení by mělo být samozřejmé v každé firmě. Jak je to ale s hodnocením ze strany státu a ostatních veřejných organizací, které podpořily projekty obnovy nevyužívaných a zchátralých objektů, existuje nějaké hodnocení, které by bylo možné použít pro potvrzení správnosti poskytnutých peněžních dotací? Jakési hodnocení existuje, jedná se ale spíše o soutěž či výběr nejatraktivnějších nemovitostí.

1.3.1 Před realizací projektu, dotace

V případě, že se podnikatelský subjekt rozhodne pro svou činnost zregenerovat objekt brownfield ve většině případů zřejmě využije možnosti získat na rekonstrukci daného objektu peněžní dotaci, viz kapitola „Podpora projektů revitalizace brownfieldů“. Aby se mohl živnostník či firma o takovou dotaci ucházet musí splnit celou řadu povinností a poskytnout množství údajů, které slouží výběrové komisi k vyhodnocení žádostí o podporu. Jedná se především o ekonomické a finanční informace vztahující se jak k minulému, tak k budoucímu vývoji firmy. Dle specifikace programu „Podnikání

³ Statistika čerpání dotací a zvýhodněných úvěrů z programů OPMP.

⁴ Měsíční monitorovací zpráva.

⁵ Evaluační studie k Operačnímu programu Průmysl a podnikání 2004-2006.

a inovace – Nemovitosti“ jde o údaje, které mají vyjádřit stupeň věřitelského rizika podle zjištěné finanční a nefinanční bonity hodnoceného subjektu a slouží ke stanovení následujících ukazatelů. V případě finanční bonity se jedná o tyto ukazatele:

- krátkodobá likvidita,
- dlouhodobá solventnost,
- rentabilita.

Druhá část, tedy nefinanční bonita využívá informace o počtu zaměstnanců, odvětví podnikání apod.⁶ Tyto informace jsou použity k určení a výběru příjemců podpory. Podobné a aktualizované informace a ukazatele by mohly být použity také pro vyhodnocení již realizovaných projektů.

1.3.2 Podnikatelská nemovitost roku

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest pořádá od roku 2003 soutěž „Podnikatelská nemovitost roku“, kde jednou z kategorií soutěže je také „Brownfield roku“. Tuto soutěž však nelze obecně brát jako vyhodnocení uskutečněných projektů revitalizace lokalit brownfield. Účast v soutěži je dobrovolná, tudíž se jedná pouze o výběr nejlepších projektů, které byly přihlášeny. Přihlásit se do soutěže je možné skrze webové stránky nebo regionální kanceláře agentury či na základě nominace např. krajských úřadů. Dle vyjádření agentury provádí výběr vítěze této soutěže komise, která je sestavená ze členů agentury, zástupců Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva práce a sociálních věcí a dalších, např. výherců minulých ročníků této soutěže. K výběru nejlepšího z přihlášených projektů není využíván žádný konkrétní model. Komise vybírá vítěze dle zvážení charakteristiky lokality před a po její regeneraci, tzn. jakým způsobem lokalita ovlivňovala nebo omezovala své okolí před regenerací, co danému území přinesla a jaký přínos má pro občany, žijící v dané oblasti. Tuto soutěž a snahu agentury CzechInvest zviditelnit projekty revitalizace BF, je zajisté možné hodnotit pozitivně. Proč ale neprovádět takové vyhodnocení u všech podpořených projektů obnovy BF a získat tak informaci o účelnosti poskytnutých dotací?

⁶ Pokyny pro žadatele a příjemce dotace z programu nemovitosti – Výzva II, s. 6.

2 Brownfield versus greenfield

Před tím než se management firmy či podnikatel rozhodne, kde bude provozovat svou činnost, jak rozšíří svoje výrobní kapacity nebo kam přesune své sídlo, zvažuje potřebné investice, atraktivitu lokality, místní infrastrukturu, možnosti odbytu svých produktů či služeb, dostupnost kvalifikované pracovní síly atd. Pokud má takový subjekt možnost volby mezi výstavbou nového objektu na zelené louce nebo využití lokality brownfield a pokud uvážíme, že kromě potřebné investice jsou všechny ostatní podmínky podobné, bude ve většině případů rozhodovat o volbě lokality výše finančních prostředků potřebných k pořízení a vzniku takové lokality. Toto téma se však netýká pouze jednotlivce, tedy firmy, vždyť nová výstavba nebo využití lokality BF ovlivňuje také obyvatele města či obce, jejich kvalitu života a životní prostředí, ve kterém žijí. Nejde jen o firmu, na které by mělo stát rozhodnutí, veřejnost a státní orgány by se měly aktivně podílet na rozhodnutích, které se jich týkají a výše finančních prostředků by nemělo být vždy to hlavní rozhodovací kritérium.

2.1 Využití lokality brownfield

Z pohledu atraktivity lokality brownfield v očích investora, tato lokalita často prohrává v porovnání s lokalitou greenfield. Jak bylo již zmíněno, rozhodujícím kritériem pro firmu, investora, je výše finančních prostředků potřebná k realizaci projektu rozvoje. Jak uvádí Kadeřábková a Piecha, „Z analýzy řady statistik vyplývá, že rozvoj podnikatelských nemovitostí na „zelené louce“ představuje ve většině případů mnohokrát levnější variantu než rozvoj na již urbanizovaném území. Ekonomické aktivity a investiční kapitál vynaložený na výstavbu na „zelené louce“, pak nutně chybí v oblastech již zastavěného území a napomáhá tak k vytváření dalších brownfields.“⁷ Tudíž je zřejmé, že investiční náklady jsou hlavním negativem projektu regenerace lokality BF, že revitalizace lokalit BF jsou tímto více diskriminovány oproti využívání lokalit greenfield. Také studie od autora De Sousa a jeho proforma analýza, která porovnává různé scénáře regenerace lokality BF a greenfield, založená na popisu a informacích o lokalitě či objektu, vyhodnocení a vývoji nákladů projektu, vyhodnocení a vývoji tržeb a návratnosti nákladů na projekt uvádí, „Overall, the development costs of the hypothetical development projects examined are

⁷ KADEŘÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. a kol., Brownfields. Jak vznikají a co s nimi, s. 20.

*higher for all the brownfield projects than they are for the greenfield ones.*⁸, tzn. celkově jsou náklady u všech uvažovaných a vyhodnocených projektů brownfield vyšší než u projektů greenfield. Příloha A obsahuje příklad De Sousovi proforma analýzy hypotetického scénáře využití lokality pro průmyslové účely. Proforma analýza, vyhodnocení a vývoje nákladů projektu obvykle obsahuje:

- náklady na pořízení objektu,
- daň z nemovitosti,
- náklady na přípravu lokality k regeneraci,
- náklady na odstranění ekologických škod,
- náklady na rekonstrukci, či výstavbu objektu,
- administrativní náklady (náklady na různá povolení, poplatky, právní služby apod.,
- finanční náklady spojené s délkou trvání projektu regenerace BF (projekt regenerace BF obvykle trvá déle než projekt využití lokality greenfield).

Stěžejním výsledkem proforma analýzy, jak ji provedl De Sousa, je to, že regenerace obvyklého objektu BF je pro jejich investory a ostatní zúčastněné méně nákladově efektivní, a to z důvodu vysokých nákladů na přípravu lokality (demolice, sanace), rizik jako jsou neplánované, dodatečné náklady, delší době nutné k realizaci projektu a vyšším administrativním nákladům.

Jak již bylo řečeno, revitalizaci objektu BF nelze však hodnotit jen z pohledu investora, podniku. Realizace takového projektu znamená řadu dalších přínosů, a to jak ekonomických, sociálních, tak pozitivních dopadů na životní prostředí. Vzhledem k tomu, že investor se rozhoduje především na základě vstupních nákladů, je nutné nějakým způsobem upřednostnit, nalákat investory k rozhodnutí se pro brownfield. Jedním ze způsobů zatraktivnění lokalit BF jsou již v předchozích kapitolách zmíněné dotační programy. Dalším nástrojem mohou být daňová zvýhodnění a nebo, jak uvádí Kadeřábková a Piecha, úprava legislativních předpisů a nepřímá intervence na současném trhu.⁹ Propagace a zviditelnění již realizovaných projektů regenerace lokalit BF může být také impulsem pro uskutečnění budoucích projektů. Jelikož je velice těžké před realizací

⁸ DE SOUSA, Brownfields Redevelopment and the Quest for Sustainability, s. 55.

⁹ KADEŘÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. a kol., Brownfields. Jak vznikají a co s nimi, s. 20.

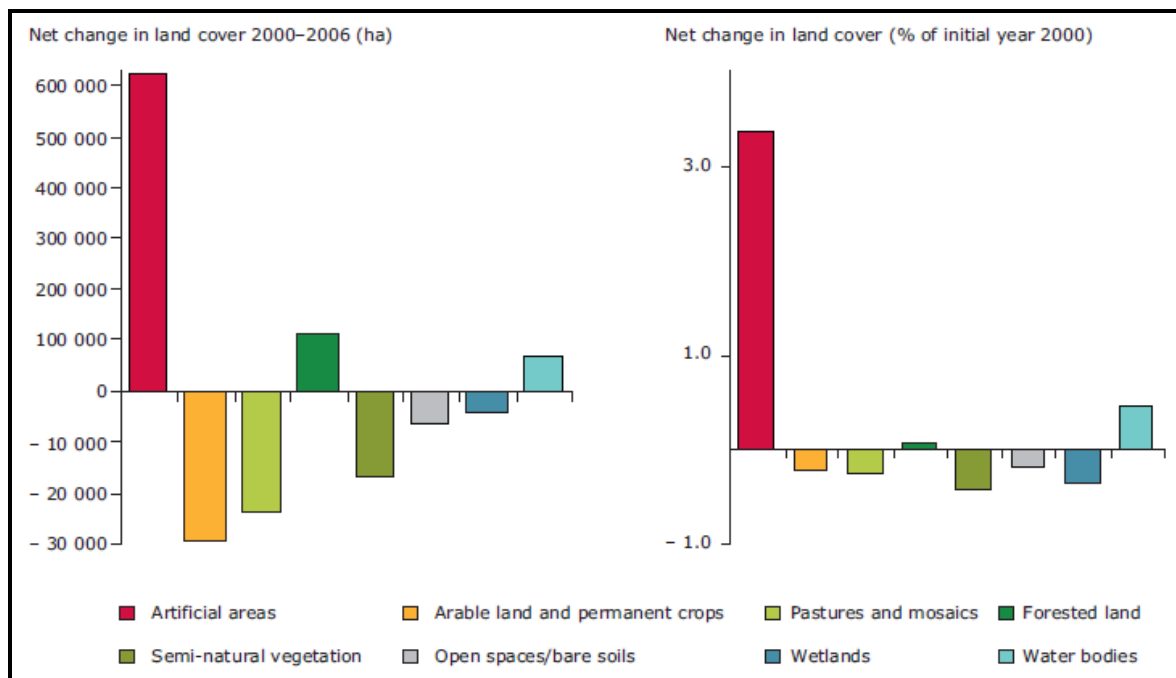
vlastního projektu odhadnout a finančně vyjádřit jeho skutečné budoucí výsledky a přínosy, může být neméně užitečnou pomůckou vyhodnocení již uskutečněných projektů. Budoucí přínosy revitalizace BF tedy mohou být:

- snížení nezaměstnanosti v místě, kde se projekt realizuje,
- v případě, že existuje ekologická zátěž lokality, její odstranění a eliminace rizika jejího budoucího rozšíření,
- výstavba, rekonstrukce místní infrastruktury (cesty, doprava, veřejné osvětlení apod.),
- zvýšení kvality života (odstranění či rekonstrukce nevzhledného, chátrajícího objektu – zlepšení vzhledu obce),
- zvýšení atraktivity místa,
- zvýšení bezpečnosti obyvatel (objekty BF často zvyšují kriminalitu, chátrající objekty zvyšují riziko zranění),
- využití již jednou zastavěné plochy (snížení záboru půdy).

2.2 Využití lokality greenfield

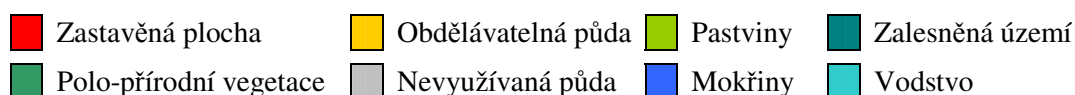
Jedním z hlavních témat lokality greenfield, dále GF, můžeme říci jejím hlavním záporem je zábor půdy. Půda, která zanikne výstavbou na zelené louce. Půda je jedním z ekonomických zdrojů, který slouží k uspokojování potřeb nás lidí. Je zdrojem omezeným a proto je třeba při jeho spotřebě, tedy záboru půdy za účelem výstavby, důkladně zvážit, zda není možné využít již jednou zastavěnou plochu, je nutné provádět kvalitní územní plánování a nenechat se zlákat rychlým finančním výnosem, což je v dnešní době, kdy se neustále mluví o potlačení korupce při utrácení veřejných peněz, jistě ožehavé téma. Zábor půdy je nezbytné zvážit o to pečlivěji, že jde o zánik půdy, kterou je možné využít pro zemědělství, o zánik části původního životního prostředí a návrat takto jednou zastavěné lokality do původního stavu je ve většině případů již nemožný či finančně nerealizovatelný. Z výstupů Evropské agentury pro životní prostředí (dále EEA), konkrétně z dokumentu o využívání půdy v Evropě – The European Environment, State and Outlook

2010 - je zřejmé, že zábor půdy, zdroje produkce potravin, biomasy a části přírody plnící mnoho životně důležitých funkcí, je stále značný.¹⁰



Obr. 2: Změny v šesti hlavních kategoriích využití půdy v Evropě (36 zemí) v období let 2000-2006

Pozn.: vlevo čistá změna v hektarech, vpravo procentuální změna;



Zdroj: MEINER, A., et al., The European Environment. State and Outlook 2010: Land use, s. 12.

Na obrázku č. 2, je možné jasně vidět zábor přírodních lokalit, zemědělské a orné půdy ve prospěch výstavby v letech 200-2006. Pro jakou výstavbu a jak jsou jednotlivé kategorie pokrytí půdy zastoupeny v její celkové ploše znázorňuje graf v příloze A. Jedno z vyhodnocení klíčových změn, provedené agenturou EEA, ve využívání půdy v období let 2000-2006 z pohledu geografické distribuce říká, „Examining the geographical distribution of all land-cover changes, the highest density of change is in Portugal, Cyprus, Hungary, Czech Republic and Ireland, but also in northern Europe.“¹¹, tzn. na základě vyhodnocení geografického rozložení celkových změn ve využívání půdy vyplývá, že nejvyšší hustota změn je v Portugalsku, na Kypru, v České republice v Irsku, ale také

¹⁰ MEINER, Andrus, et al. The European Environment : State and Outlook 2010: Land use.

¹¹ MEINER, Andrus, et al. The European Environment : State and Outlook 2010: Land use, s. 15.

v severní Evropě. Dle tohoto vyhodnocení se na změnách využívání půdy v ČR nejvíce podílelo rozrůstání měst a výstavba v městech a jejich okolí. Tabulka č. 3 a její vybraná část potvrzuje vyšší zábor půdy v ČR ve prospěch ekonomických subjektů v letech 2000-2006 oproti stavu v letech 1990-2000. I tato analýza nám potvrzuje, že je třeba se více zaměřit a podpořit využívání již zastavěného území a co nejvíce omezit další zábor půdy.

Tab. 3: Nárůst zastavěné plochy ve vybraných zemích, porovnání vývoje v letech 1990-2000 a 2000-2006

Země	Změna 1990-2000, v procentech za rok			Změna 2000-2006, v procentech za rok		
	Zábor půdy pro bytovou výstavbu	Zábor půdy pro činnost ekonomickou	Zábor půdy celkem	Zábor půdy pro bytovou výstavbu	Zábor půdy pro činnost ekonomickou	Zábor půdy celkem
Rakousko	-	-	-	4,7	0,3	5,0
Česká republika	0,1	0,2	0,3	0,1	0,4	0,5
Francie	0,2	0,3	0,5	0,2	0,3	0,5
Německo	0,3	0,4	0,7	0,1	0,2	0,4
Maďarsko	0,0	0,2	0,2	0,0	0,5	0,5
Itálie	0,4	0,2	0,6	0,2	0,4	0,6
Norsko	-	-	-	0,2	0,5	0,7
Polsko	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2	0,3
Slovensko	0,1	0,1	0,3	0,0	0,2	0,2
Španělsko	0,7	1,0	1,7	0,4	2,3	2,7
Velká Británie	0,1	0,1	0,2	0,2	0,4	0,6
Ve všech zemích	0,2	0,3	0,5	0,2	0,4	0,6

Zdroj: MEINER, A., et al., The European Environment. State and Outlook 2010: Land use, s. 17.

Pozitiva lokality GF spočívají především v nižší vstupní investici, která vyplývá z mnoha statistik, v relativně snadnější a rychlejší výstavbě, v přesném přizpůsobení budoucího objektu, jeho okolí a příslušenství požadavkům investora, v nižších administrativních nákladech a překážkách, v rychlosti výstavby nového objektu a možnosti zahájení podnikatelské činnosti. Zajímavým bodem, hovořícím pro lokalitu GF může také být poměrně značná náročnost přípravy projektu v případě, že se podnik rozhodne pro svou činnost využít objektu BF a získání některé z dotací. Příprava takového projektu je poměrně časově nákladná a v případě, že s ní nemá daný subjekt zkušenosti a využije např. služeb externí zpracovatele žádosti, i finančně nákladná. Pozitivem BF je již existující

technická infrastruktura a schválené využití pozemku v územním plánu (může být i negativem).

2.3 Komparace

Přehledová tabulka č. 4 uvádí souhrn základních rozdílů (přínosů a dopadů) a kritérií projektů využívajících buď lokality greenfield nebo zcela zdevastované lokality, které je třeba brát v úvahu při rozhodování, jakou cestou se bude daný projekt ubírat.

Tab. 4: Porovnání kritérií projektů GF a BF

Pol.	Kritérium	GF	BF	Prioritní zájem	Poznámka
1	Vstupní náklady projektu	+	-	Investor	Platí všeobecně (může se lišit dle lokality)
2	Doba realizace projektu	+	-	Investor	Platí, když je využití v souladu s územním plánem obce
3	Atraktivita lokality pro investora			Investor	Obě varianty mají své výhody i nevýhody
4	Možnost získání dotace na regeneraci	-	+	Investor	
5	Snížení nezaměstnanosti v obci	+	+	Veřejnost, obec, stát	
6	Odstranění ekologické zátěže v lokalitě		+	Veřejnost, obec, stát	V případě GF je předpoklad žádné ekologické zátěže
7	Zkvalitnění místní infrastruktury			Veřejnost, obec, stát	Obě varianty mohou ovlivnit místní infrastrukturu
8	Zvýšení kvality života v místě realizace		+	Veřejnost, obec, stát	V případě GF nelze vyloučit
9	Zvýšení bezpečnosti v místě realizace		+	Veřejnost, obec, stát	V případě GF výše bezpečnosti beze změny
10	Zvýšení atraktivity lokality		+	Veřejnost, obec, stát	V případě GF nelze vyloučit
11	Zábor půdy	-	+	Veřejnost, obec, stát	

Zdroj: Vlastní zpracování.

Pro porovnání obou variant byla využita znaménka +/-, kde znaménko plus označuje přínos, výhodnost či pozitivum varianty, znaménko minus opak. Toto hodnocení bylo použito z důvodu nemožnosti užití např. finančního vyjádření, které nelze stanovit u všech kritérií. Z porovnání četnosti kladů a záporů vychází lépe brownfield. Nicméně takto jednoduše hodnotit, z pohledu všech zainteresovaných subjektů, tzv. stakeholders projektu, nelze. Prioritní zájem investora budou především kritéria č. 1 až 4, tedy hlavně co nejnížší vstupní náklady projektu, v tom případě volí variantu greenfield, jak už vyplývá

i z předchozího textu. Ostatní kritéria, která jasně hovoří pro variantu BF, jsou spíše v zájmu ostatních stakeholderů. Je nutné si uvědomit, že prioritní zájem pouze zvýrazňuje subjekt, který klade na dané kritérium hlavní důraz. Neznaменá to, že by, např. pro obec, neměla být výše vstupní investice důležitým údajem. I z tohoto srovnání vyplývá, že je dobré podpořit podnikatelské subjekty v projektech regenerace BF a použít případnou dotaci jako substituci vyšších vstupních nákladů realizace projektu.

Jako příklad konfrontace GF a BF, který je nyní aktuální, lze uvést rozhodnutí města Trutnova o výstavbě nového nákupního centra v okrajové části města, v lokalitě GF. Jak vyplývá z dostupných informací, bude se jednat o dva velké obchodní domy a asi desítku dalších menších obchodů.¹² V zastavěné části města, mimo centrum, se nachází objekt bývalé přádelny o rozloze 80.000 m², který je, mimo jiné, také uveden v národní databázi brownfieldů.¹³ V příloze C je zobrazena studie budoucího nákupního centra a stávajícího BF bývalé přádelny. Lokalita pro výstavbu tohoto nákupního centra je sice územně plánována jako průmyslová zóna, je ale nutné tuto zónu zastavět nákupním centrem, když se také, dá se říci v okrajové části města, s poměrně dobrou dopravní dostupností nachází velmi rozlehlý brownfield?

¹² CAJTHAML, P. Obchody v průmyslové zóně se začnou stavět letos, otevrou na Vánoce 2012.

¹³ Národní databáze brownfieldů. Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest.

3 Analýza vybraných realizací

Tato kapitola textu se bude zabývat analýzou dvou vybraných realizací regenerace objektů brownfield v České republice. Oba dva projekty byly podpořeny dotacemi z veřejných prostředků určených právě k zatraktivnění dané lokality a ke kompenzaci vstupní pořizovací investice potřebné k revitalizaci objektů. V současném dotačním období, 2007-2013, je možné využít na podporu takovýchto projektů několika dotačních programů z fondů EU. Žádosti a schválené projekty jsou evidovány a pravidelně aktualizovány na webových stránkách Fondů Evropské Unie. Z této databáze je také možné vybrat projekty žadatelů, podnikatelských subjektů, které se týkají regenerace objektu BF. V první fázi výběru realizovaných projektů bylo rozhodnuto využít této databáze a získat informace o projektech, které byly realizovány v právě probíhajícím dotačním období. K 1. 3. 2011 bylo na základě této databáze evidováno 27.169 projektů, alokovaná částka na tyto projekty činila 349 miliard korun a částka, která byla již proplacena 167 miliard korun. Jedná se samozřejmě o všechny projekty podporované EU. Evidence projektů bohužel neumožňuje jednoduchou filtraci projektů týkajících se BF. Pro výběr těchto projektů byla použita následující metodika:

- pomocí filtru programu Excel byla vybrána následující slova, která jsou obsažena v názvu evidovaného projektu:
 - brownfield,
 - regenerace,
 - rekonstrukce,
 - a revitalizace,
- jednotlivé výběry byly analyzovány a v případě, že se projekt pravděpodobně, dle názvu projektu, týkal regenerace BF byl tak označen,
- výsledky výběru byly dále, s využitím funkcí kontingenční tabulky, zpracovány do přehledové tabulky č. 5.
- z výběru byly vyřazeny projekty, u kterých je žadatelem veřejný či státní subjekt (obec, státní podnik apod.) z důvodu zaměření se na komerční projekty, tedy projekty realizované podnikatelskými subjekty za účelem využití pro jejich činnost,
- dále byly z výběru vyřazeny projekty týkající se revitalizací a rekonstrukcí obytných domů.

Přehledová tabulka níže zobrazuje celkový počet žádostí o dotace a jejich projektů, počet vybraných projektů týkajících se lokalit BF, jejich podílu na celkovém počtu evidovaných projektů a jejich podílu na celkové výši alokovaných a proplacených finančních prostředků.

Tab. 5: Analýza počtu evidovaných projektů regenerace BF pro podnikatelské účely – dotační období 2007-2013 – stav k 1.3.2011

Typ	Projekt	Počet	Alokováno v mil. Kč	Proplaceno v mil. Kč	Podíl na celkovém počtu	Podíl na celkové alokaci	Podíl na celkově proplacených
Brownfield	Brownfield	19	219	128	0,07 %	0,06 %	0,08 %
	Regenerace	2	22	12	0,01 %	0,01 %	0,01 %
	Rekonstrukce	14	102	58	0,05 %	0,03 %	0,03 %
	Revitalizace	16	306	123	0,06 %	0,09 %	0,07 %
Brownfield	Celkem	51	650	320	0,19 %	0,19 %	0,19 %
Ostatní	Celkem	27 118	346 176	166 996	99,81 %	99,81 %	99,81 %
Celkem		27 169	346 826	167 316	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Zdroj: Vlastní zpracování.

Výběr dle stanovené metodiky není zcela úplný, neobsahuje veškeré projekty BF, a to z toho důvodu, že z dostupných dat nelze exaktně získat informaci, které projekty se týkají BF. Výběr byl založen na definici několika výrazů, které se nejčastěji vyskytují v názvu jednotlivých projektů. Proto je možné, že byly některé projekty z výběru vyřazeny či opomenuty. Nicméně výsledky této analýzy poskytují informaci a přehled o tom, že projektů regenerace BF, realizovaných podnikatelskými subjekty, je v porovnání s počtem existujících lokalit BF, relativně málo.

Z vybraných 51 projektů byly 2 projekty již v průběhu zpracovávání žádosti zrušeny a 28 projektů ještě nebylo ukončeno. Z 21 projektů, které byly již v tomto dotačním období ukončeny, spadají 3 do roku 2009, 17 jich bylo ukončeno v průběhu roku 2010 a jeden v roce 2011. Z toho vyplývá, že pro hodnocení realizovaných regenerací BF není těchto 21 ukončených projektů příliš vhodných. Doba od jejich ukončení je příliš krátká na to, aby bylo možné objektivně zhodnotit dopady realizací těchto projektů. Zároveň je třeba zmínit, že v době realizace těchto projektů probíhala hospodářská krize a tudíž i to může být důvod poměrně velkého zkreslení dopadů daných projektů. Na základě těchto důvodů se

jeví jako lepší varianta výběr projektů regenerace BF, které proběhly již v minulém dotačním období, tedy 2004-2006. Vzhledem k tomu, že sice existuje databáze žadatelů a realizovaných projektů v tomto období, ale je poměrně složité z databáze určit, jaké projekty se týkaly BF, byla pro výběr využita příloha publikace Technické univerzity v Liberci, která tento výběr umožňuje a usnadňuje.¹⁴ Pomocí seznamu případových studií, které publikace obsahuje byly vybrány dva projekty, a to na základě následujících kritérií:

- obsahem projektu je regenerace či revitalizace objektu BF,
- daný projekt realizuje podnikatelský subjekt pro svou činnost,
- podnikatelský subjekt lze zařadit mezi MSP, tedy subjekty s počtem zaměstnanců nepřesahující 250, ročním obratem menším jak 50 miliónů EUR a roční bilanční sumou rozvahy nepřesahující 43 miliónů EUR,
- projekt byl podpořen dotací z veřejných prostředků,
- projekt byl realizován v dotačním období 2004-2006,
- projekt byl realizován v obci se statutem obec.

Vybranými projekty jsou „Regenerace bývalého objektu bramborárny pro průmyslovou výrobu – vstřikování plastických hmot“, který realizovala společnost DK Plast s.r.o., sídlící v obci Bělá nad Svitavou, a „Rekonstrukce objektu Brownfields v regionu Svitavsko – obec Svojanov“, který realizovala společnost MosaicTech s.r.o., sídlící v obci Svojanov.

3.1 Popis vybraných projektů

V této kapitole práce budou charakterizovány a popsány základní údaje o dvou vybraných projektech. Půjde zejména o údaje popisující firmy, které dané projekty realizovaly, obce a lokality, ve kterých tyto firmy působí a další informace, které mohou mít vliv na ekonomickou analýzu vybraných projektů. Oba dva projekty byly uskutečněny společnostmi sídlícími ve svitavském regionu. Tento region se před rokem 1989 vyznačoval především vysokým podílem textilního průmyslu, strojírenství, kovodělného a potravinářského průmyslu. Transformace české ekonomiky v 90. letech minulého století a nekonkurenceschopnost některých podniků znamenala zánik mnoha těchto závodů či rozpad velkých podniků na menší subjekty. To způsobilo také výraznější nárůst

¹⁴ RYDVALOVÁ, P., ZBRÁNKOVÁ M., ŽIŽKA, M., Regionální disparity a jejich řešení.

nezaměstnanosti v regionu. V posledních letech je hospodářství na Svitavsku zastoupeno především zpracovatelským průmyslem, dále pak odvětvím textilním a potravinářským.¹⁵

3.2 Projekt firmy DK Plast s.r.o.

Společnost DK Plast s.r.o. byla založena v roce 1994. Hlavní činností společnosti je výroba plastikářských produktů jako jsou např. zahrádkářské potřeby, potřeby pro domácnost, cyklistické doplňky, doplňky pro oděvní průmysl, technické výlisky dle požadavků odběratelů apod., kterou vykonává v revitalizovaném objektu bývalé bramborárny v obci Bělá nad Svitavou. Společnost navíc provozuje obchodní centrum ve Svitavách, kde prodává své výrobky a další zboží.¹⁶ Firma DK Plast s.r.o. je největším zaměstnavatelem v obci. V tabulce č. 6 jsou shrnuty nejdůležitější údaje o společnosti.

Tab. 6: Základní údaje o společnosti DK Plast s.r.o.

Název společnosti	DK Plast
Velikost	51 zaměstnanců - přepočtený počet pracovníků v roce 2009
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Lokalizace	ČR, Pardubický kraj, Bělá nad Svitavou – obec s 521 obyvateli, stav k 31.12.2009
Předmět podnikání	Výroba plastikářská, Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, Prodej nahraných a nenahraných zvukových a zvukově obrazových nosičů
Doba existence	Společnost byla založena v roce 1994
Vznik podniku	Společnost založena jako nový subjekt
Vlastník	Společnost je ve vlastnictví 4 společníků
Obrat	48 mil. Kč - rok 2009

Zdroj: Vlastní zpracování.

3.2.1 Popis projektu firmy DK Plast s.r.o.

Důvodem realizace projektu regenerace bývalého zemědělského objektu byla především potřeba rozšíření výroby společnosti DK Plast s.r.o. a určitá konsolidace prostor, ve kterých firma působila. Do té doby využívala několik objektů na různých místech a to do značné míry komplikovalo a limitovalo činnost a expanzi firmy a také zavedení norem ISO. Budovy ji nevyhovovaly kapacitně, byly pronajaté, nesplňovaly požadavky výrobního procesu a jejich využívání představovalo pro společnost zvýšené náklady. Objekt, který

¹⁵ ŠINDLER J. Průmysl v okrese Svitavy, s. 61.

¹⁶ Případové studie regenerace brownfieldů. Regionální rozvojová agentura Jižní Moravy.

firma DK Plast s.r.o. v roce 2005 celý zrekonstruovala se nachází v jižní části katastru obce Bělá nad Svitavou při hranici se sousední obcí Vítějeves. Před rokem 2004 tato budova s přilehlými pozemky patřila JZD Vítějeves, nicméně již několik let byl objekt nevyužívaný a chátral. Objekt byl v minulosti využíván jako bramborárna. V roce 2003 byl na zemědělské družstvo vyhlášen konkurz a v roce 2004 objekt odkoupila firma DK Plast s.r.o.

Předmětem projektu byla rekonstrukce chátrajícího zemědělského objektu a jeho využití pro účely výroby plastů. Projekt byl zahájen v srpnu 2004 kdy byla podána žádost o dotaci z Operačního programu průmysl a podnikání, program Reality. Vlastní realizace rekonstrukce objektu byla zahájena v říjnu téhož roku a ukončena v srpnu 2005, kdy byla v objektu zahájena nová výroba. Výše podpory z výše zmíněného dotačního titulu činila 8 296 000,- Kč. Přínosy projektu dle firmy DK Plast s.r.o. měly být následující:

- soustředění výroby a skladů do jednoho dostatečně velkého vlastního objektu,
- zajištění výrazné úspory nákladů zvýšením efektivnosti a kvality výroby,
- upevnění stability firmy,
- zvýšení konkurenceschopnosti firmy na trhu a zvýšení tržní hodnoty firmy,
- zvýšení možností dalšího rozvoje a modernizace firmy,
- zajištění lepší výchozí pozice pro získávání zakázek od náročných zákazníků (zahraniční firmy, automobilový průmysl apod.),
- zvýšení možnosti realizace rozvojových záměrů vlastních výrobků s plánovaným průnikem na zahraniční trhy,
- stabilizaci a rozvoj pracovních sil v regionu,
- zlepšení estetického vzhledu části obce a zvýšení bezpečnosti.¹⁷

¹⁷ Interní materiály společnosti DK Plast s.r.o.

Z obrázku č. 3 je patrný stav objektu a okolí před a po dokončení celkové rekonstrukce.



Obr. 3: Objekt bývalé bramborárny před a po rekonstrukci

Zdroj: Fotodokumentace společnosti DK Plast s.r.o.

3.2.2 Obec Bělá nad Svitavou

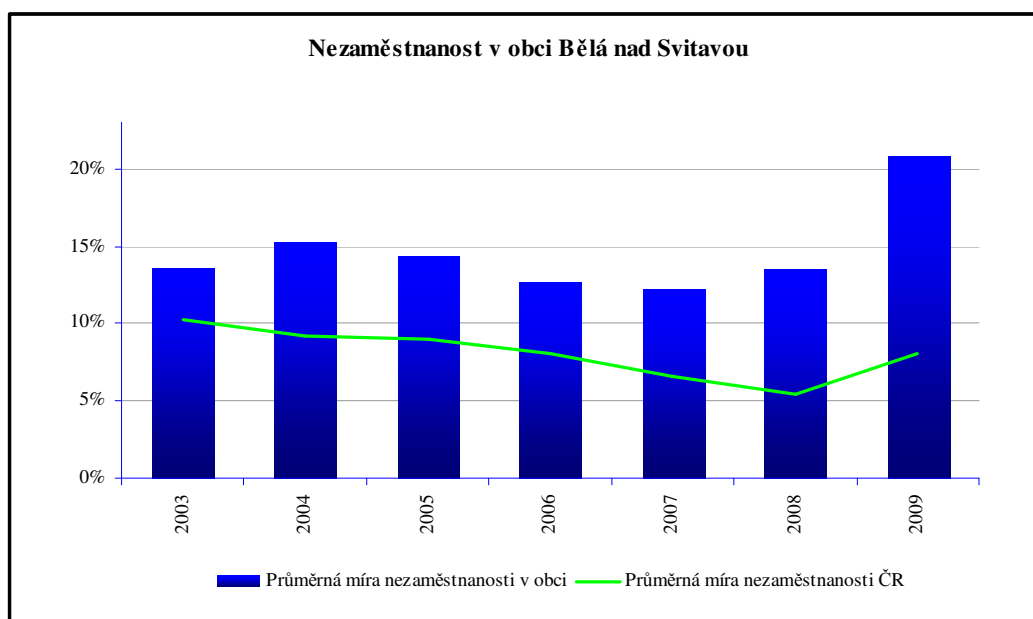
Obec Bělá nad Svitavou se nachází v Pardubickém kraji, v okrese Svitavy. Obcí protéká Bělský potok, který kopíruje hlavní komunikace směrem k obci Polička a ze které lze odbočit směrem k obcím Vítějeves a Svojanov. První písemná zmínka o obci je z roku 1502. Jde o malou obec se základní infrastrukturou, v obci je mateřská škola, hudební škola, obecní knihovna, pošta, smíšený obchod, společenské centrum a sokolovna. Obec je členem mikroregionu Brněnec a členem svazu Obcí a měst ČR a euroregionu Glacensis. V Bělé nad Svitavou bylo k 31.12.2009 evidováno 521 obyvatel, viz tabulka č. 7.

Tab. 7: Počet obyvatel obce Bělá nad Svitavou.

Počet obyvatel						
	Počet k 31.12.2009	Počet obyvatel ve věku				Střední stav obyvatel k 1.7.2009
		0-14 let	15-59 let	60-64 let	65 a více let	
Celkem	521	83	301	43	94	519
Muži	263	45	157	21	40	261
Ženy	258	38	144	22	54	258

Zdroj: Regionální informační servis. Centrum pro regionální rozvoj České republiky.

Region Svitavska patří dlouhodobě k regionům s vysokou mírou nezaměstnanosti, viz příloha D – Regiony se soustředěnou podporou státu. Obec Bělá není v regionu výjimkou. Obrázek č. 4 zachycuje vývoj nezaměstnanosti v obci v porovnání s nezaměstnaností celé ČR.



Obr. 4: Vývoj nezaměstnanosti v obci Bělá nad Svitavou

Zdroj: Vlastní zpracování.

V roce 2010 bylo v obci evidováno 80 podnikatelských subjektů. Z tohoto počtu se v 65 případech jednalo o živnostníky. Společnost DK Plast s.r.o. jako jediný podnikatelský subjekt spadal do kategorie středních podniků.

3.3 Projekt firmy MosaicTech s.r.o.

Společnost MosaicTech s.r.o. byla založena v roce 2004 a vznikla na základě již existující podnikatelské činnosti fyzické osoby, transformací na společnost s ručením omezeným. Hlavní činností společnosti je výroba mozaik, bordur a listel, zakázková výroba kuchyňských koupelnových desek, parapetů a ostatních výrobků z konglomerovaného kamene a dodává také komponenty pro systém Technistone light® - výstavba bytových jader suchou cestou, sestavení jednotlivých obkladových panelů bez použití zdících materiálů. Společnost působí v revitalizovaném objektu bývalé textilní továrny v obci Svojanov. Firma MosaicTech s.r.o. je největším zaměstnavatelem v obci. Tabulka č. 8 uvádí nejdůležitější informace o společnosti.

Tab. 8: Základní údaje o společnosti MosaicTech s.r.o.

Název společnosti	MosaicTech
Velikost	29 zaměstnanců - přepočtený počet pracovníků v roce 2009
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Lokalizace	ČR, Pardubický kraj, Svojanov – obec s 362 obyvateli, stav k 31.12.2009
Předmět podnikání	Výroba stavebních hmot a stavebních výrobků, Zpracování kamene, Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných), Velkoobchod, Specializovaný maloobchod, Skládování zboží a manipulace s nákladem, Hostinská činnost, Činnost technických poradců v oblasti chemie-stanovení podmínek pro nakládání s odpady
Doba existence	Společnost byla založena v roce 2004
Vznik podniku	Transformace podnikající fyzické osoby na společnost s r.o.
Vlastník	Společnost je ve vlastnictví 2 společníků
Obrat	14 mil. Kč - rok 2009

Zdroj: Vlastní zpracování.

3.3.1 Popis projektu firmy MosaicTech s.r.o.

Předmětem projektu společnosti MosaicTech s.r.o. bylo pořízení a rekonstrukce objektu bývalé textilní továrny ve Svojanově, který se nachází v okrajové části centra obce. V roce 2004 podepisuje firma dlouhodobou smlouvu se společností Technistone a.s. a přebírá kompletní technologii výroby maloformátových obkladů a výrobní zařízení. Objekt bývalé továrny nebyl v té době již využíván a společnost hledala vhodné prostory pro umístění technologií, rozšíření svých aktivit a navýšení výrobních kapacit, které uspokojí vzrůstající

poptávku. V roce 2005 je objekt rekonstruován a je v něm spuštěn zkušební provoz. Následně byl kolaudován a v roce 2006 v něm již probíhá běžný provoz. Projekt byl podpořen dotací z OPMP, program Reality, částkou 1 889 000,- Kč. Přínosy projektu dle firmy MosaicTech s.r.o. byly definovány takto:

- rozvoj a rozšíření činností firmy,
- pořízení vlastních výrobních prostor,
- navýšení výrobních kapacit a tržeb,
- zvýšení konkurenceschopnosti,
- vliv na snížení nezaměstnanosti v obci,
- zlepšení vzhledu objektu a zvýšení atraktivity obce.¹⁸

Obrázek č. 5 zachycuje původní stav objektu a jeho stav po provedené rekonstrukci.



Obr. 5: Objekt bývalé bramborárny před a po rekonstrukci

Zdroj: Fotodokumentace společnosti MosaicTech s.r.o.

¹⁸ Interní materiály společnosti MosaicTech s.r.o.

3.3.2 Obec Svojanov

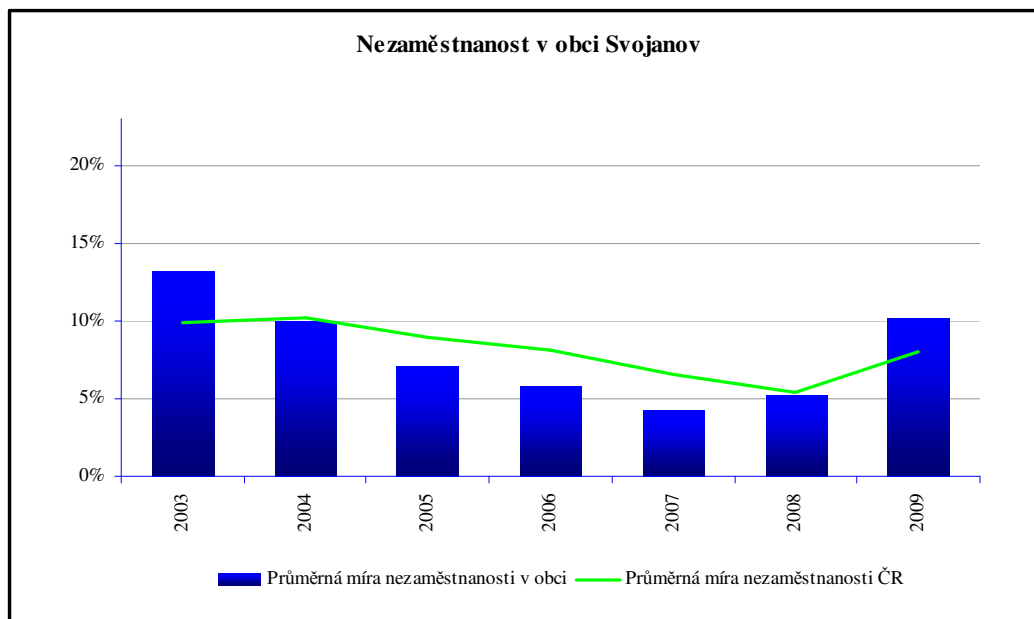
Svojanov leží na pomezí Čech a Moravy v údolí řeky Křetínky. Obec tvoří místní části Svojanov s osadou Korýtko, Starý Svojanov a Předměstí s osadami Hutě, Studenec a Dolní Lhota. První obci je z roku 1287 a zmíněna je ve Zbraslavské kronice. Hlavní dominantou obce je hrad Svojanov a je hlavním turistickým lákadlem. Největšího rozkvětu obec zaznamenala v 19. století s rozvojem textilního průmyslu. Obec má status městyse a můžeme zde najít základní infrastrukturu jako je pošta, mateřská škola, knihovna a kulturní centrum. Svojanov je členem mikroregionu Poličsko. K 31.12.2009 měla obec 362 obyvatel, viz tabulka č. 9.

Tab. 9: Počet obyvatel obce Svojanov.

Počet obyvatel						
	Počet k 31.12.2009	Počet obyvatel ve věku				Střední stav obyvatel k 1.7.2009
		0-14 let	15-59 let	60-64 let	65 a více let	
Celkem	362	55	189	25	93	364
Muži	164	23	94	10	37	165
Ženy	198	32	95	15	56	199

Zdroj: Regionální informační servis. Centrum pro regionální rozvoj České republiky.

Stejně jako obec Bělá nad Svitavou patří Svojanov do svitavského regionu, tedy regionu s vyšší mírou nezaměstnanosti a regionu se soustředěnou podporou státu. Nicméně se nezaměstnanost v této obci nevyvíjela zcela totožně jako v nedaleké obci Bělá, viz obrázek č. 6. Nezaměstnanost ve Svojanově se kromě let 2003 a 2009 vyvíjela lépe než ta celostátní a byla v letech 2004 až 2008 nižší. Ačkoli byl v obci Svojanov počet obyvatel o 31 % nižší než v Bělé nad Svitavou, počet ekonomických subjektů ve Svojanově byl jen o 10 % nižší než v sousední obci. Z toho je také patrný vliv na počet nezaměstnaných ve Svojanově. Důvodem je především turistický ruch vyplývající z atraktivity lokality a existence hradu Svojanov, který kromě svých expozic láká návštěvníky dalšími kulturními akcemi, možnostmi ubytování a restaurací.



Obr. 6: Vývoj nezaměstnanosti v obci Svojanov

Zdroj: Vlastní zpracování.

V roce 2010 bylo v obci evidováno 72 podnikatelských subjektů. 49 z tohoto počtu představovali živnostníci. Jeden subjekt, právě společnost MosaicTech s.r.o. představovala jediný subjekt spadající do kategorie malých podniků. Kategorie středních podniků není v obci Svojanov zastoupena vůbec.

4 Hodnocení realizovaných projektů

Jaký je výsledek projektů, které byly popsány v předchozích kapitolách? Byly poskytnuté dotace správně vynaloženy a existuje zde návratnost těchto prostředků? Jaké jsou přínosy pro hlavní stakeholdery těchto projektů, tzn. firmy realizující regenerace lokalit BF, obce a stát? Pro hodnocení vybraných projektů budou využity jak informace a data z předchozích kapitol, tak ještě neuvedené údaje. Pro zpracování dat bude využita finanční a ekonomická analýza s využitím jak finančního tak nefinančního vyjádření.

4.1 Hodnocení z pohledu firmy

Základním impulsem pro žádost o dotaci obou firem byla potřeba expanze firmy, získání vlastních prostor, rozvoj činností, zvýšení tržeb, zisku a hodnoty společnosti atd. Přínosy realizace projektu jako jsou nové vlastní prostory, vyšší konkurenceschopnost, rozvoj činností, zvýšení výrobních kapacit, zvýšení kvality, zlepšení pracovního prostředí, dobré jméno firmy atd., jsou přínosy, které nelze bez podrobných, vnitřních informací firmy, finančně vyjádřit nebo zhodnotit. Tyto všechny přínosy, ukazatele, mají vliv na celkové hospodaření každé firmy. Jejich dopady se projeví v hospodaření podniku a výsledky hospodaření je možné zhodnotit pomocí finanční analýzy. Následujícím hodnocením nebude proveden výpočet návratnosti firmou investovaných prostředků do realizace vybraných projektů (je třeba si uvědomit, že poskytnuté dotace nepokrývají 100 % způsobilých výdajů projektů), ale hodnocení hospodaření firem pomocí základních ukazatelů finanční analýzy, které pomohou sledovat vývoj hospodaření od doby těsně před začátkem projektu po rok 2009.

4.1.1 Finanční analýza firmy DK Plast s.r.o.

Jako základní hodnocení vývoje hospodaření je použita horizontální analýza finančních výkazů, která sleduje vývoj hodnot v čase, nejčastěji v porovnání k minulému účetnímu období. Pro analýzu jsou využity jak stavy ukazatelů v jednotlivých letech, tak difference, o kolik se jednotlivé položky liší oproti minulému období. K analýze je využita příloha publikace Finanční analýza – krok za krokem¹⁹, kterou je možné využít ke zpracování analýzy jako šablonu. Výsledky horizontální analýzy rozvahy a výkazu zisku a ztráty

¹⁹ KISLINGEROVÁ, E., HNILICA, J., Finanční analýza – krok za krokem, s. 9.

a rozbor nákladů jsou uvedeny v příloze E. Firmě DK Plast s.r.o. se od realizace projektu podařilo zvyšovat tržby a zisk až do roku 2007. V roce 2008, poprvé došlo k výraznějšímu poklesu tržeb, na který společnost ještě přímo nezareagovala snížením provozních nákladů. V roce 2009, v době probíhající hospodářské krize, se tržby a zisk snížili výrazně, nicméně za již významné redukce provozních nákladů, která umožnila stále kladný hospodářský výsledek. Realizace pořízení a rekonstrukce bývalého brownfield na nové výrobní prostory umožnila společnosti, až do roku 2008, zvýšení tržeb, zisku a také snížení nákladů. Na výsledky hospodaření v letech 2008 a 2009 již měla značný vliv hospodářská krize, což je patrné z údajů uvedených v tabulce č. 10.

Tab. 10: Vývoj základních finančních ukazatelů firmy DK Plast s.r.o..

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Tržby v tis. Kč	59 257	63 065	62 912	63 313	72 313	65 783	48 231
Tržby – změna	-	6,04 %	-0,24 %	0,63 %	12,45 %	-9,93 %	-36,39 %
Zisk před zdaněním v tis. Kč	4 875	6 047	3 955	7 301	11 398	4 218	3 155
Zisk před zdaněním - změna	-	19,38 %	-52,90 %	45,83 %	35,94 %	-170,22 %	-33,69 %
Provozní náklady v tis. Kč	54 500	56 410	59 329	57 434	61 929	63 685	44 964
Provozní náklady - změna	-	3,39 %	4,92 %	-3,30 %	7,26 %	2,76 %	-41,64 %
ROC – Rentabilita nákladů	9 %	11 %	7 %	12 %	18 %	7 %	7 %

Zdroj: Vlastní zpracování.

Jako nástroje vyhodnocení výkonnosti a hodnoty firmy bylo použito ukazatelové soustavy IN99 autorů Neumaierových²⁰. Jedná se o metodu bankrotních indikátorů vyjadřujících tvorbu hodnoty firmy. Indikátor IN byl vytvořen z ukazatelů, které jak uvádějí autoři, jsou nejčastěji považovány za nejvýznamnější v různých modelech (jako např. Altmanův index důvěryhodnosti, Z-skóre) pro finanční analýzu podniků. Vychází z indexu IN95, který byl vytvořen a statisticky ověřen v roce 1995, s váhami pro ekonomiku ČR, je tudíž vhodný pro tuzemské ekonomické prostředí. Váhy jednotlivých ukazatelů jsou stanoveny jako podíl významnosti ukazatele (finanční páky, úrokového krytí, produkční síly, obratu aktiv, běžné likvidity, doby obratu závazků po lhůtě splatnosti) dle četnosti výskytu ukazatele a jeho odvětvové hodnoty v roce vzniku indexu – pro každé odvětví dle OKEČ byly stanoveny odlišné váhy jednotlivých ukazatelů. Firmy byly rozděleny dle hodnoty tohoto indexu na firmy se schopností bezproblémově platit závazky (IN95 vyšší než 2), rizikové firmy v šedé zóně (v rozmezí 1 až 2) a problémové firmy s nedostatečnou schopností plnit závazky (pod hodnotou 1). Index IN99 lze zařadit mezi poměrně přísné ukazatele.

²⁰ NEUMAIEROVÁ, I., NEUMAIER, I., Výkonnost a tržní hodnota firmy.

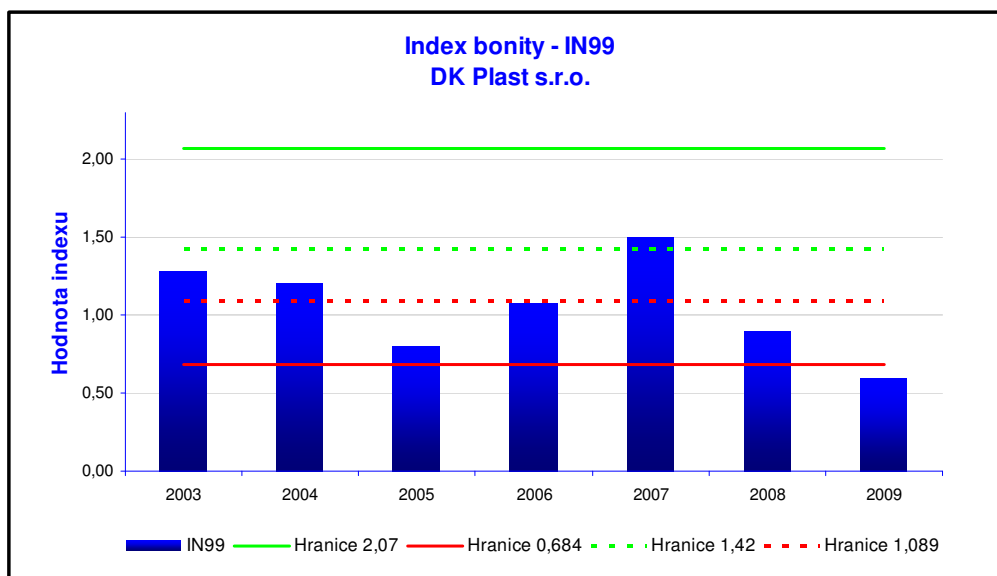
S ohledem na význam ukazatelů pro dosažení kladné hodnoty ekonomického zisku byl sestaven indikátor IN99, viz vzorec č. 1²¹:

$$IN99 = -0,017 \times \frac{A}{CZ} + 4,573 \times \frac{EBIT}{A} + 0,481 \times \frac{VÝN}{A} + 0,015 \times \frac{OA}{KZ + KBÚ} \quad (1)$$

kde:

- A – aktiva,
- CZ – cizí zdroje,
- EBIT – zisk před úroky a zdaněním,
- VÝN – výnosy,
- KZ – krátkodobé závazky,
- KBÚ – krátkodobé bankovní úvěry.

Na základě získaných dat a jejich zpracování, byl dle vztahu (1) vypočítán ukazatel IN99 pro firmu DK Plast s.r.o. Výsledky výpočtu jsou znázorněny na obrázku č. 7 společně s tabulkou č. 11, která obsahuje hodnoty ukazatele pro interpretaci výsledků.



Obr. 7: Index bonity – IN99 firmy DK Plast s.r.o.

Zdroj: Vlastní zpracování.

²¹ NEUMAIEROVÁ, I., NEUMAIER, I., Výkonnost a tržní hodnota firmy, s. 98.

Tab. 11: Tabulka rozdělení výsledných hodnot indexu IN99

INTERPRETACE HODNOTY IN99	
IN99 > 2,07	- firma tvoří novou hodnotu pro vlastníky
1,42 < IN99 < 2,07	- firma spíše tvoří novou hodnotu pro vlastníky
1,089 < IN99 < 1,42	- "šedá zóna" nevyhraněných výsledků
0,684 < IN99 < 1,089	- firma spíše netvoří novou hodnotu pro vlastníky
IN99 < 0,684	- firma nevytváří hodnotu pro vlastníky

Zdroj: NEUMAIEROVÁ, I., NEUMAIER, I., Výkonnost a tržní hodnota firmy, s. 98.

Na základě výsledků ukazatele IN99, lze říci, že společnost DK Plast s.r.o. je obecně zdravá společnost, i když pro své majitele neznamena rapidní zvyšování své hodnoty. Lze však také konstatovat, že v roce 2005 byla hodnota indexu negativně ovlivněna aktivací nové budovy, tedy výrazným zvýšením aktiv, což mělo výrazný vliv na jednu z komponent indexu – EBIT / A. V letech 2008 a 2009 je opět zřejmý nástup hospodářské krize. Pokud by byla analýza očištěna od těchto faktorů, je možné definovat podnik jako společnost spíše tvořící hodnotu pro své majitele, což je možné vidět z trendu let 2005-2007. Realizace projektu měla a má na zvyšování hodnoty podniku určitý vliv.

4.1.2 Finanční analýza firmy MosaicTech s.r.o.

Na základě účetních výkazů a informací společnosti MosaicTech s.r.o. byla provedena podobná analýza jako u firmy DK Plast s.r.o. Horizontální analýza výkazů a rozbor nákladů jsou uvedeny v příloze F, tabulka č. 12 obsahuje základní finanční ukazatele firmy.

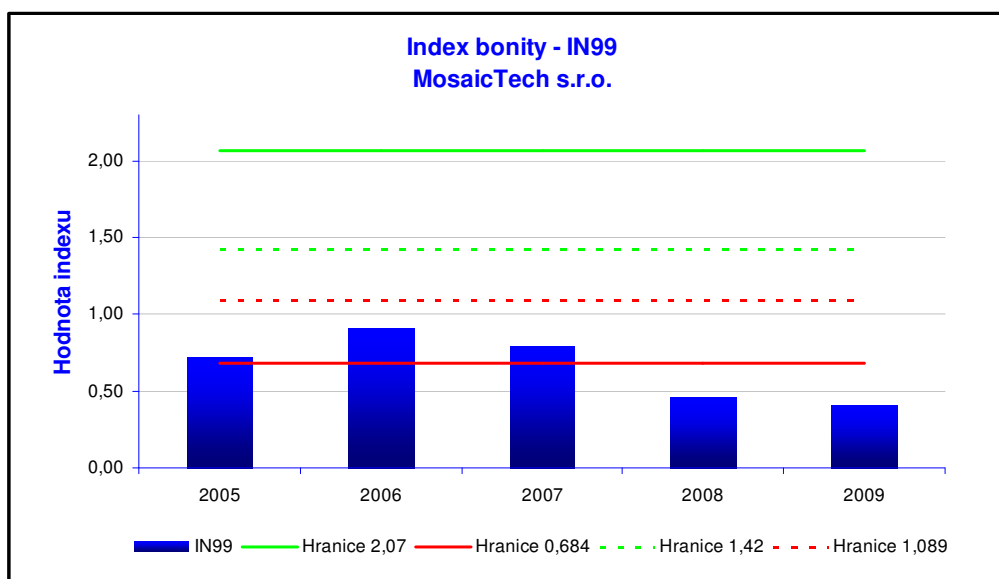
Tab. 12: Vývoj základních finančních ukazatelů firmy MosaicTech s.r.o..

	2005	2006	2007	2008	2009
Tržby v tis. Kč	12 817	19 270	20 048	18 257	14 251
Tržby – změna	-	33,49 %	3,88 %	-9,81 %	-28,11 %
Zisk před zdaněním v tis. Kč	189	364	506	-500	-404
Zisk před zdaněním – změna	-	48,08 %	28,06 %	-201,20 %	23,76 %
Provozní náklady v tis. Kč	12 456	18 735	19 238	18 515	14 315
Provozní náklady – změna	-	33,51 %	2,61 %	-3,90 %	-29,34 %
ROC – Rentabilita nákladů	1 %	2 %	3 %	-3 %	-3 %

Zdroj: Vlastní zpracování.

Vývoj hospodaření společnosti MosaicTech s.r.o. je podobný jako u firmy DK Plast s.r.o., ne samozřejmě v absolutních hodnotách, ale v určitém trendu po uskutečnění projektu. Firma MosaicTech s.r.o. také realizovala od roku 2005 zvýšení tržeb a zisku. Tento trend

se zastavil v roce 2008, kdy společnost realizovala nižší tržby, které však nebyly doprovázeny odpovídajícím snížením provozních nákladů. Společnost v tomto roce uskutečnila také několik výdajů, které byly jednorázové a nepřinesly zpětnou hodnotu (příprava investičních projektů, které se nerealizovaly). V roce 2009 je možné opět vidět značný vliv hospodářské krize, který se projevil výrazným poklesem tržeb a záporným hospodářským výsledkem. Od provedení regenerace objektu a začátku jeho užívání firma rostla, jak v tržbách tak zisku. Tento růst byl ale zastaven hospodářskou krizí a některými nevhodně vynaloženými náklady. Hodnocení tvorby hodnoty pro majitele firmy MosaicTech s.r.o. není příliš dobrý. Z výsledků indexu IN99 vyplývá, viz obrázek č. 8, že firma spíše netvoří hodnotu pro své vlastníky, i když je vidět určitý pozitivní trend nastavený od realizace projektu v roce 2005 a v roce 2006. Výsledky v dalších letech jsou ovlivněny především záporným hospodářským výsledkem, který se opět projevuje hlavně na indexovou komponentu s nejvyšší váhou EBIT / A. Realizace projektu umožnila podniku a jeho majitelům růst a zvýšení hodnoty firmy, nicméně na tento růst měla vliv hospodářská krize a ovlivnila ho také rozhodnutí managementu společnosti.



Obr. 8: Index bonity – IN99 firmy MosaicTech s.r.o.

Zdroj: Vlastní zpracování.

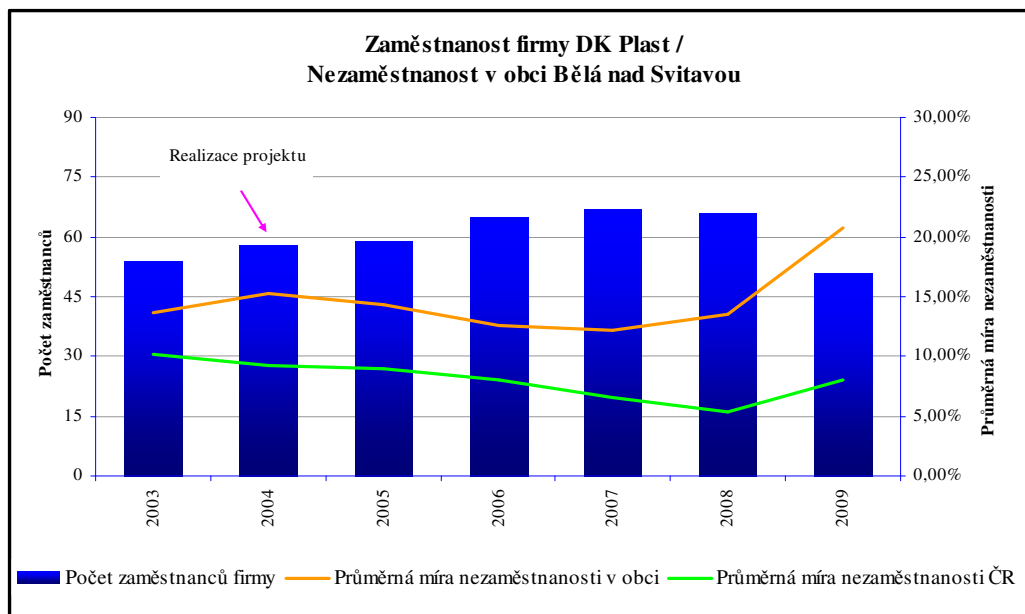
4.2 Hodnocení z pohledu obce a lokality

Z pohledu obce a lokality, v níž byl projekt regenerace BF realizován, jsou hlavními body, které je třeba při hodnocení dopadů projektu brát v úvahu, tyto:

- vývoj nezaměstnanosti v obci,
- podnikatelské prostředí,
- atraktivita lokality,
- bezpečnost,
- životní prostředí,
- vliv na obyvatele obce.

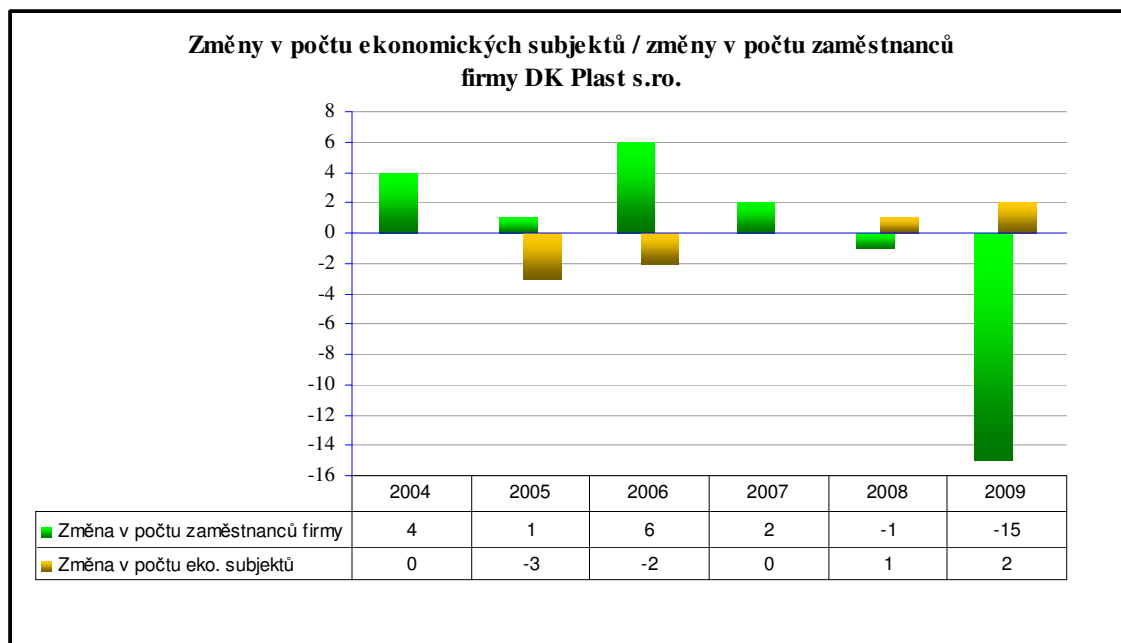
4.2.1 Projekt firmy DK Plast s.r.o.

Jedním z důvodů, proč společnost DK Plast s.r.o. realizovala projekt regenerace objektu bývalé bramborárny, bylo zvýšení výrobní kapacity a uspokojení zvýšených požadavků zákazníků. Tento nárůst měl mít také vliv na zaměstnanost v obci. Obrázek č. 9 zachycuje vývoj nezaměstnanosti v obci, který byl již objasněn v kapitole popisující obec Bělá nad Svitavou, v komparaci s vývojem počtu zaměstnanců společnosti a časem realizace projektu. Z vývoje hodnot je zřejmé, a vzhledem k tomu, že je DK Plast s.r.o. největší firmou v obci, že realizace projektu měla zásadní vliv na zvýšení zaměstnanosti v obci. Z grafu je také patrný poměrně značný nárůst nezaměstnanosti v roce 2009, který je doprovázen výrazným poklesem počtu zaměstnanců firmy. Důvodem byla hospodářská krize, jejíž nástup lze z grafu zaznamenat již v roce 2008, ztráta zakázek a snížení tržeb firmy a tudíž velký tlak na redukci nákladů, která se samozřejmě musela promítnout i na mzdových nákladech. Tato celosvětová krize se nevyhnula české ekonomice a podepsala se také na nezaměstnanosti obce, která se v roce 2009 dostala na vyšší úroveň než před realizací projektu regenerace BF.



Obr. 9: Vývoj nezaměstnanosti v obci Bělá nad Svitavou a počtu zaměstnanců firmy DK Plast s.r.o.
 Zdroj: Vlastní zpracování.

Na podnikatelské prostředí měl uskutečněný projekt BF bezpochyby také vliv. Expanze společnosti DK Plast s.r.o. musel být doprovázen zvýšenými potřebami na služby a dodávky zajišťující chod firmy. Zvýšení výroby a tržeb firmy mohlo tudíž mít také dopad na ekonomické subjekty působící v obci, tedy na jejich počet. Dalo by se předpokládat, že by expanze DK Plastu mohla podnítit vznik nových podnikatelských subjektů. Jak ale vyplývá z obrázku č. 8, není tomu tak. Analýza změn počtu ekonomických subjektů a změn počtu zaměstnanců společnosti ukazuje na určitou provázanost a přeliv subjektů z podnikatelského sektoru do zaměstnaneckého vztahu a naopak. Při expanzi firmy v letech 2005-2007 je vidět pokles počtu ekonomických subjektů, tzn. někteří podnikatelé zvážili svou situaci a rozhodli, že získat zaměstnání v rozvíjející se firmě bude výhodnější, a naopak v letech 2008-2009, kdy se naplno rozvíjí hospodářská krize a podnik je nucen ke snižování stavu zaměstnanců, se opět počet ekonomických subjektů zvyšuje, zřejmě také o bývalé zaměstnance firmy DK Plast s.r.o.



Obr. 10: Změny v počtu ekonomických subjektů v porovnání se změnou počtu zaměstnanců firmy DK Plast s.r.o.

Zdroj: Vlastní zpracování.

Jak bylo již uvedeno, objekt revitalizovaného brownfieldu se nachází na okraji obce Bělá nad Svitavou. Objekt je umístěn u komunikace spojující obce Bělá nad Svitavou a Vítějeves, po které je dále možné se dostat do obce Svojanov se známým hradem. Tato komunikace je turisticky využívána a označena jako cyklotrasa. Rekonstrukce bývalé bramborárny jednoznačně pomohla zvýšit atraktivitu dané lokality a napomohla odstranění objektu nepříznivě a odpudivě působícího na obyvatele okolí, turisty i na samotný ráz krajiny. Lokalita nebyla před realizací projektu nijak kontaminována, tudíž se při regeneraci nemusela řešit zátěž na životní prostředí. Nicméně již samotná revitalizace lokality a dodržování pravidel a norem firmou DK Plast s.r.o. je pro životní prostředí přínosem. Z hlediska bezpečnosti obyvatel obce, je využití objektu bezesporu také přínosem. Nevyužívaný a chátrající objekt, i když situovaný na kraji malé obce, představuje potenciální riziko úrazu či riziko kriminality a je třeba brát zvýšené opatrnosti a pozornosti ze strany obce a jejích obyvatel. Nyní rekonstruovaný a k podnikatelské činnosti sloužící objekt je ve soukromém vlastnictví a případné škody na majetku či zdraví je přeneseno na majitele objektu. V případě, že by tento objekt bývalé bramborárny o přibližné zastavěné ploše 1 500 m² a dvou podlažích, nebyl již nijak využit, byla by v

budoucnu nutná sanace lokality, demolice zbytku budovy a likvidace suti. Náklady na sanaci, vzhledem k velikosti objektu, by v takovém případě byly několik stovek tisíc až milionů korun. Pokud zvážíme průměrnou cenu likvidace suti v recyklačních střediscích v rozmezí 100 až 200,- Kč za m³ odpadu, průměrné náklady na dopravu jednoho m³ suti 300,- Kč. a 35,- Kč za ujetý kilometr (nákladní vůz o kapacitě 10 m³), cenu jednoho pracovníka likvidace 200,- Kč za hodinu práce a ceny strojů jako jsou nakladače a UNC stroje v rozmezí 500,- až 1 000,- Kč za hodinu práce, jsou náklady na sanaci objektu značné. V případě, že by nebyl odpad recyklován, ale pouze zlikvidován, byly by náklady dvojnásobné. V tabulce č. 13 je proveden zjednodušený, velice přibližný, výpočet nákladů na sanaci objektu firmy DK Plast s.r.o. o zastavěné ploše 2 550 m² s jedním podlažím (výška 4 m) a 1 250 m² se dvěma podlažími (výška 8 m), tedy objemu 20 200 m³ a podílu materiálu na celkovém objemu stavby (obvodové a vnitřní zdivo, podlahy, stropy atd.) 10 %, tzn. 2 020 m³.

Tab. 13: Zjednodušené stanovení nákladů na sanaci objektu BF bývalé bramborárny

Popis	Množství	Odhad ceny v Kč	Celkem Kč
Recyklace odpadu	2 020 m ³	150,- / m ³	303 000,-
Odvoz odpadu	2 020 m ³	300,- / m ³	606 000,-
Doprava do recyklačního střediska – 50 km	10 100 km	35,- / km	353 500,-
Práce – 30 pracovních dnů, 10 pracovníků	2 550 hodin	200,- / hodina	510 000,-
Práce strojů – 2 nakladače, 2 UNC	1 020 hodin	750,- / hodina	765 000,-
Celkem Kč			2 537 000,-

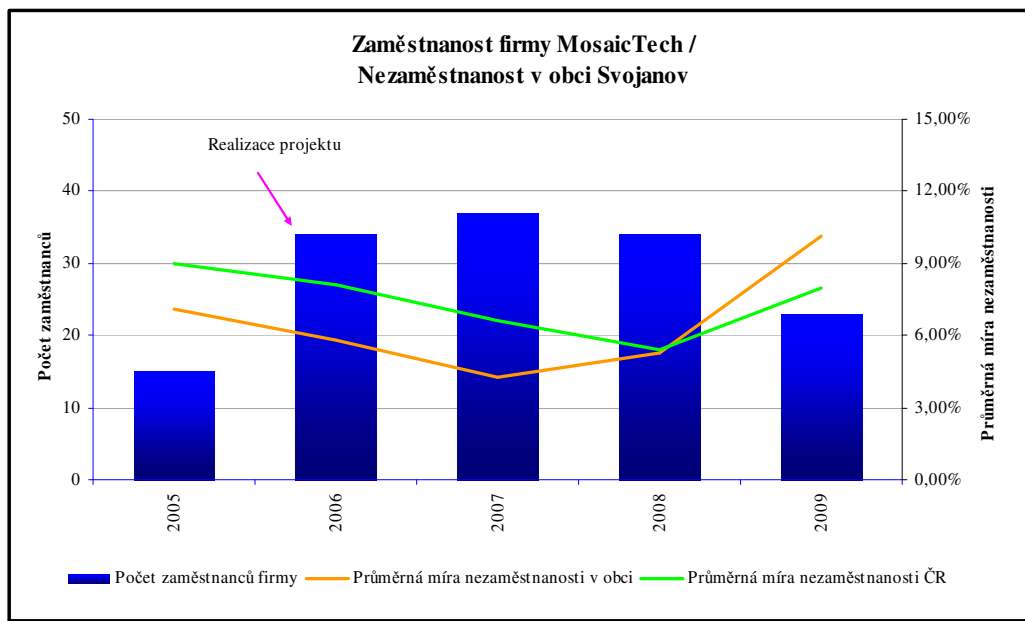
Zdroj: Vlastní zpracování.

Provedený výpočet je hrubý odhad, k přesnému stanovení nákladů takové sanace je třeba kalkulace a analýza na základě detailních informací o objektu, složení odpadu, parametrech likvidace atd. Tyto náklady by s největší pravděpodobností musela hradit obec.

4.2.2 Projekt firmy MosaicTech s.r.o.

Společnost MosaicTech s.r.o. pořídila a rekonstruovala dva objekty bývalé textilní továrny z důvodu instalace technologií a výrobních zařízení a spuštění výroby obkladových materiálů. Pro společnost znamenala tato investice expanzi a významné zvýšení výrobních kapacit. Podobně jako u projektu firmy DK Plast s.r.o., došlo k náboru nových zaměstnanců, což mělo vliv na vývoj nezaměstnanosti v obci. Z obrázku č. 11 je možné

vidět pokles nezaměstnanosti od uskutečnění rekonstrukce brownfieldu a zahájení výroby společně s nárůstem počtu zaměstnanců společnosti. V roce 2009 dochází ke znatelnému snížení počtu zaměstnanců a nárůstu nezaměstnanosti v obci. Důvodem je opět (s největší pravděpodobností) globální hospodářská krize.

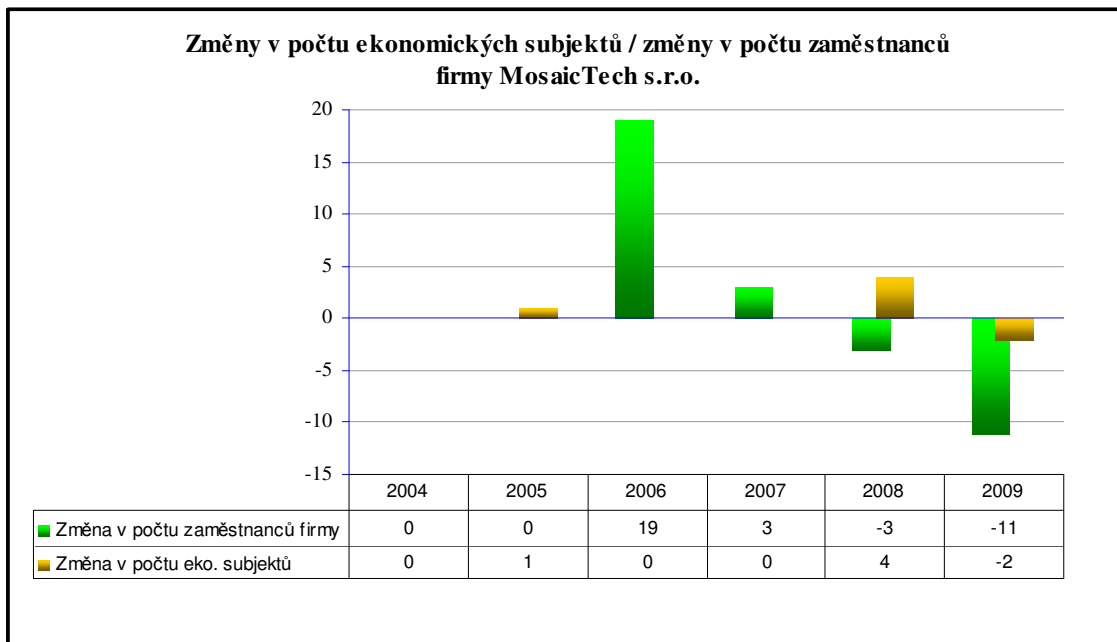


Obr. 11: Vývoj nezaměstnanosti v obci Svojanov a počtu zaměstnanců firmy MosaicTech s.r.o.

Zdroj: Vlastní zpracování.

Jak již bylo řečeno, hlavní dominantou obce Svojanov je hrad Svojanov. Míněna není jen samotná monumentální stavba hradu, ale tato kulturní památka je středem zájmu většiny dění v obci, ekonomiky obce nevyjímaje. Svojanov je turisticky přitažlivá obec, tudíž zde existuje více možností uplatnění podnikatelských subjektů, především tedy v oblasti služeb a pohostinství. Podnikatelské prostředí je v této obci rozvinutější, alespoň co se počtu ekonomických subjektů týče, než v obci Bělá nad Svitavou. Podíl počtu ekonomických subjektů na celkovém počtu obyvatel ve Svojanově převyšuje nedalekou Bělou. Realizace projektu využití bývalé textilní továrny měla také vliv na podnikatelské prostředí obce. Vznikla zde jediná společnost zaměstnávající více jak 10 zaměstnanců, tedy jediná společnost zařaditelná do kategorie malé podniky. V obci jinak působí pouze několik mikropodniků a dále pak podnikatelé bez vlastních zaměstnanců. Podobně jako u předchozího projektu bylo provedeno porovnání změn v počtu ekonomických subjektů

obce a počtu zaměstnanců firmy MosaicTech s.r.o., viz obrázek č. 12. Zde již není možné potvrdit provázanost obou změn, nicméně určitou závislost je zde možné najít také.



Obr. 12: Změny v počtu ekonomických subjektů v porovnání se změnou počtu zaměstnanců firmy MosaicTech s.r.o.

Zdroj: Vlastní zpracování

Využití objektu a jeho rekonstrukce má vzhledem k tomu, že je Svojanov turisty vyhledávaným místem, jistě pozitivní přínos a přispívá k celkovému obrazu obce. Návštěvníci obce neposuzují pouze samotný hrad, vstřebávají a hodnotí navštívené místo jako celek. Jakékoli dílčí negativum může mít vliv na vývoj návštěvnosti obce. O využití bývalé textilní továrny to je možné říci také, i když je to jen velice těžko zjištělné. Vzhledem k tomu, že návštěvnost obce, přesněji hradu, v posledních letech stoupala, jak ukazuje tabulka č. 14, je pro Svojanov celkový obraz obce bezpochyby důležitý a může se na něm podílet každá jednotlivá stavba, budova či objekt.

Tab. 14: Návštěvnost hradu Svojanov.

	2005	2006	2007	2008	2009
Počet návštěvníků	29 000	25 000	27 000	35 000	47 000

Zdroj: Revitalizace hradu Svojanov pro rozvoj cestovního ruchu v regionu. Pardubický kraj.

Pro obec je důležité, aby v obci působilo více ekonomických subjektů, které nejsou přímo navázány na cestovní ruch. Příkladem je právě společnost MosaicTech s.r.o. V případě výpadku cestovního ruchu existuje v obci ještě jiné ekonomické odvětví, které může případný výpadek zmírnit. Dle získaných informací nebyl objekt před rekonstrukcí nijak ekologicky zatížen a nebylo tedy třeba odstraňovat škody na životním prostředí. Jak už bylo zmíněno u předchozího projektu, podnikatelé musí dodržovat normy na ochranu životního prostředí (např. normy pro nakládání s nebezpečným odpadem), lze tedy předpokládat, že ani tento znovu využívaný objekt nepředstavuje pro životní prostředí nebezpečí. Objekt bývalé textilní továrny nebyl před zakoupením firmou Mosaistech s.r.o. extrémně poškozen a ani nehrozilo přímé zřícení budovy. Nicméně budovy, které nyní firma vlastní, mohly představovat nebezpečí pro obyvatele, např. při neoprávněném vniknutí do objektu apod. Společnost Mosaistech s.r.o., v rámci rekonstrukce objektu, provedla také opravu cesty vedoucí k objektu a napojení této cesty na místní komunikaci. Pro obyvatele je využití tohoto objektu a činnost firmy Mosaistech s.r.o. v obci bezesporu přínosem, jak z pohledu zaměstnanosti, bezpečnosti a atraktivity lokality. I když objektu nehrozilo před jeho pořízením společností MosaicTech s.r.o. zřícení a jeho bezprostřední likvidace nebyla aktuální, jeho nevyužití by v budoucnu znamenalo vyšší pravděpodobnost demolice a potřebné sanace. Zastavěná plocha jedné z budov je 330 m² a má dvě podlaží (výška budovy 8 m), zastavěná plocha druhé budovy činí 441 m² (výška 4 m). Přibližný objem budov je možné stanovit na 4 404 m³. Odhadovaný podíl materiálu na celkovém objemu staveb je 10 % (podobně jako u projektu firmy DK Plast s.r.o). Hrubý odhad nákladů na sanaci objektu firmy Mosaistech s.r.o. je shrnut v tabulce č 15.

Tab. 15: Zjednodušené stanovení nákladů na sanaci objektu BF bývalé textilní továrny

Popis	Množství	Odhad ceny v Kč	Celkem Kč
Recyklace odpadu	440 m ³	150,- / m ³	66 000,-
Odvoz odpadu	440 m ³	300,- / m ³	132 000,-
Doprava do recyklačního střediska – 50 km	2 200 km	35,- / km	77 000,-
Práce – 15 pracovních dnů, 10 pracovníků	1.275 hodin	200,- / hodina	255 000,-
Práce strojů – 2 nakladače, 2 UNC	510 hodin	750,- / hodina	382 500,-
Celkem Kč			912 500,-

Zdroj: Vlastní zpracování.

4.3 Hodnocení z pohledu instituce poskytující dotaci

Oba dva analyzované projekty byly podpořeny státní agenturou CzechInvest, respektive dotací z Operačního programu Průmysl a Podnikání, program Reality. Dotace u projektu regenerace brownfieldu společnosti DK Plast s.r.o. byla ve výši 8 296 000,- Kč, u projektu společnosti Mosaistech s.r.o. to bylo 1 889 000,- Kč. Tyto dotace nemusí firmy vrátet ani nijak splácet. Pro jejich získání je však požadováno splnění mnoha podmínek, především účelovost poskytnuté dotace, tzn. v případě regenerace objektu brownfield, jeho využití k účelům, které zaručí návratnost vynaložené dotace, finanční, společenskou, sociální, kulturní či jinou. Další důležitou podmínkou je udržitelnost, tzn. v případě regenerace objektu brownfield, využití objektu danou činností po co možná nejdelší, popř. minimálně stanovenou, dobu. V předchozích kapitolách byly projekty hodnoceny z pohledu firem a obcí, nyní je třeba zhodnotit, jak byla dotace využita z pohledu státu, tedy subjektu, který dotaci primárně poskytuje. Existuje návratnost vynaložených finančních prostředků?

4.3.1 Úspora výdajů na nezaměstnané

Jedním z hlavních cílů dotace pro projekty podnikatelských subjektů, tedy podpory podnikání, je snížení nezaměstnanosti. Jak bylo uvedeno v předchozím textu a vyplývá z uvedených analýz, obě společnosti po realizaci revitalizace brownfieldů expandovaly a zvyšovaly počet svých zaměstnanců. Obě dvě firmy tak napomohly ke snížení nezaměstnanosti a tyto změny lze vyjádřit finančně. V roce 2005 byla provedena výzkumná studie, jejímž cílem bylo vypracování metodiky pro výpočet nákladů státu na jednoho nezaměstnaného. Studie obsahuje detailní řešení problematiky výpočtu nákladů na jednoho nezaměstnaného, které musí stát vynaložit a stanovení výpočtu jak celkových výdajů na průměrného nezaměstnaného po celou dobu nezaměstnanosti, tak ročních výdajů na průměrného nezaměstnaného. Výpočet ročních nákladů na průměrného nezaměstnaného lze provést na základě vzorců (2), (3) a (4)²²:

$$RNSN_p = (MNSN_p^{PD} \times k_1 + MNSN_p^{BP} \times k_2) \times 12 \quad (2)$$

²² ŠKVRNOVÁ, J., Metodika pro výpočet nákladů státu na jednoho nezaměstnaného, příloha.

kde:

- $RNSN_p$ – roční náklady státu na jednoho průměrného nezaměstnaného,
- $MNSN_p^{PD}$ – měsíční náklady státu na jednoho průměrného nezaměstnaného během podpůrné doby,
- k_1 – podíl průměrné doby, po kterou je vyplácena podpora nezaměstnanosti (d_1), k průměrné době setrvání v nezaměstnanosti,
- k_2 – podíl průměrné doby, po kterou již není nezaměstnanému vyplácena podpora v nezaměstnanosti (d_2), k průměrné době setrvání v nezaměstnanosti,
- $MNSN_p^{BP}$ – měsíční náklady státu na jednoho průměrného nezaměstnaného po skončení podpůrné doby,
- průměrná doba setrvání v nezaměstnanosti je váženým průměrem průměrné délky průběžné nezaměstnanosti a průměrné délky nezaměstnanosti u vyřazených uchazečů o zaměstnání ve sledovaném časovém období. Za váhy slouží počty nezaměstnaných v jednotlivých kategoriích.

$$\begin{aligned} MNSN_p^{PD} = & -DPFO_p + DPPO_p + DB_p + DO_p - PZT_p - PZC_p - PSZ - S_p^{PD} - DPH_p^{PD} \\ & - DPPOO_p^{PD} - NS \end{aligned} \quad (3)$$

kde:

- p – předchozí příjem (hrubá mzda) průměrného nezaměstnaného,
- $-DPFO_p$ - výpadek daně z příjmu fyzických osob spojený s přechodem průměrného nezaměstnaného do nezaměstnanosti,
- $+DPPO_p$ - zvýšení daně z příjmu právnických osob spojené s propuštěním průměrného nezaměstnaného,
- $+DB_p$ - daňový bonus u rodin s dětmi, (-) v rodině existuje ještě druhý ekonomicky aktivní rodič, který si může daňový bonus uplatnit v rámci svého daňového přiznání, (+) propadem do nezaměstnanosti rodina ztratila poslední osobu, která si mohla uplatnit daňový bonus v rámci svého daňového přiznání,

- $+DO_P$ - daňová optimalizace prostřednictvím společného zdanění manželů vychovávajících alespoň jedno nezaopatřené dítě v rodině průměrného nezaměstnaného (-) dtto viz. DB, (+) dtto viz. DB,
- PZT_P - ztráta na sociálním, zdravotním a úrazovém pojištění hrazeným dříve zaměstnavatelem za průměrného nezaměstnaného,
- PZC_P - ztráta na sociálním a zdravotním pojištění hrazeným dříve průměrným nezaměstnaným,
- PSZ - platba státu za nezaměstnaného zdravotním pojišťovnám (státní pojištěnec),
- S_P^{PD} - přiznání sociálních dávek nezaměstnanému a jeho rodině bezprostředně souvisejících s jeho nezaměstnaností během podpůrčí doby: podpora v nezaměstnanosti (při rekvalifikaci), přídavek na dítě, sociální příplatek, příspěvek na bydlení, dávky sociální péče (doplatek do životního minima),
- DPH_P^{PD} - pokles výnosu daně z přidané hodnoty (a spotřebních daní) spojená s poklesem a restrukturalizací spotřeby rodiny průměrného nezaměstnaného během podpůrčí doby,
- $DPPOO_P^{PD}$ - ztráta výnosu daně z příjmu právnických osob v obchodě a u poskytovatelů služeb spojená s poklesem a restrukturalizací spotřeby rodiny průměrného nezaměstnaného během podpůrčí doby,
- NS - náklady státu na aktivizační a preventivní opatření v boji proti nezaměstnanosti přepočtené na jednoho nezaměstnaného (APZ, příspěvky na sociální důsledky restrukturalizace, zaměstnávání zdravotně postižených občanů).

$$MNSN_P^{BP} = -DPFO_P + DPPO_P + -DB_P + -DO_P - PZT_P - PZC_P - PSZ - S_P^{BP} - DPH_P^{BP} - DPPOO_P^{BP} - NS \quad (4)$$

- S_P^{BP} - přiznání sociálních dávek nezaměstnanému a jeho rodině bezprostředně souvisejících s jeho nezaměstnaností po skončení podpůrčí doby: přídavek na dítě, sociální příplatek, příspěvek na bydlení, dávky sociální péče (doplatek do životního minima),
- DPH_P^{BP} - pokles výnosu daně z přidané hodnoty (a spotřebních daní) spojená s poklesem a restrukturalizací spotřeby rodiny průměrného nezaměstnaného po skončení podpůrčí doby,

- DPPOO_p^{BP} - ztráta výnosu daně z příjmu právnických osob v obchodě a u poskytovatelů služeb spojená s poklesem a restrukturalizací spotřeby rodiny průměrného nezaměstnaného po skončení podpůrné doby.

Dle stanovené metodiky a provedeného výpočtu, na základě údajů a dat platných v roce 2005 došel autor studie k tomuto výsledku „Ročně stojí jeden průměrný nezaměstnaný veřejné finance cca 118,3 tis. Kč. Při průměrném počtu nezaměstnaných 527,5 tisíc osob představují celkové náklady veřejných rozpočtů na nezaměstnané ročně 62,4 mld. Kč.“²³ V tabulkách č. 16 a 17 je uveden vývoj počtu zaměstnanců obou firem a úspory na straně výdajů státu na nezaměstnané.

Tab. 16: Ušetřené výdaje na nezaměstnané – projekt firmy DK Plast s.r.o.

Rok	Počet zaměstnanců	Změna	Výdaje na 1 nezaměstnaného*	Celkové ušetřené výdaje	Celkové ušetřené výdaje kumulované
2003	54	0	118 300,00	0,00	0,00
2004	58	4	118 300,00	473 200,00	473 200,00
2005	59	1	118 300,00	118 300,00	591 500,00
2006	65	6	118 300,00	709 800,00	1 301 300,00
2007	67	2	118 300,00	236 600,00	1 537 900,00
2008	66	-1	118 300,00	-118 300,00	1 419 600,00
2009	51	-15	118 300,00	-1 774 500,00	-354 900,00

* vyčísleno a stav v roce 2005, náklady na jednoho průměrného nezaměstnaného

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 17: Ušetřené výdaje na nezaměstnané – projekt firmy MosaicTech s.r.o.

Rok	Počet zaměstnanců	Změna	Výdaje na 1 nezaměstnaného*	Celkové ušetřené výdaje	Celkové ušetřené výdaje kumulované
2005	15	0	118 300,00	0,00	0,00
2006	34	19	118 300,00	2 247 700,00	2 247 700,00
2007	37	3	118 300,00	354 900,00	2 602 600,00
2008	34	-3	118 300,00	-354 900,00	2 247 700,00
2009	23	-11	118 300,00	-1 301 300,00	946 400,00

* vyčísleno a stav v roce 2005, náklady na jednoho průměrného nezaměstnaného

Zdroj: Vlastní zpracování.

Již bylo uvedeno, že obě firmy byly v letech 2008 a 2009 poměrně silně zasaženy hospodářskou krizí, což se projevilo také na počtu zaměstnanců. Je třeba tento vliv vzít

²³ ŠKVRNOVÁ, J., Metodika pro výpočet nákladů státu na jednoho nezaměstnaného, s. 26.

v úvahu a upravit změnu v počtu zaměstnanců, pokud by v obou firmách nenastal útlum zakázek. Obě firmy korigovaly počet zaměstnanců již v roce 2008, kdy bylo možné teprve pozorovat nástup hospodářské krize. Toto snížení lze považovat za určitou korekci a ustanovení počtu zaměstnanců na potřebné úrovni zajišťující chod firmy a plnění zakázek. V případě, že tedy nebude brán v úvahu rok 2009, činí hrubé ušetřené výdaje státu na nezaměstnané 1 419 600,- v případě projektu firmy DK Plast s.r.o. a 2 247 700,- v případě firmy MosaicTech s.r.o.

4.3.2 Multiplikační efekt dotace a příjmy z dotace

Dotace poskytnuté oběma firmám, které byly potřebné k regeneraci obou objektů, byly použity jako výdaje na rekonstrukci a revitalizaci objektů. Byly tedy vynaloženy ve prospěch např. stavebních firem provádějících rekonstrukci. Státní dotace byla reinvestována formou nákupu služeb a jiných dodávek u dalších firem, které dále použily získané tržby za poskytnuté dodávky na svůj rozvoj, tj. další investice a nákupy. Vzniká tak multiplikační efekt dotace, který je možné vyjádřit jako násobný účinek dotace. Poskytnutá dotace, která je výdajem státu, multiplikuje, způsobuje celkově vyšší výdaje, než je prvotní výdaj. Prvotní dotace firmy je investována v plné výši do nákupu služeb a dodávek ostatních firem. Ty část získaných prostředků znovu investují v podobě nákupu služeb a dodávek u dalších firem. Tento proces pokračuje až do té doby, co z původní investované částky již nic nezbyvá. Např. 100,- Kč prvotní investice vyvolá celkové výdaje v celém řetězci 300,- Kč, tzn. celkové výdaje byly zvýšeny 3krát a hodnota 3 představuje tzv. multiplikátor. Vzhledem k tomu, že dotace je státním – vládním výdajem, jedná se o multiplikátor vládních výdajů, který je definován takto:²⁴

$$\overline{\alpha_G} = \frac{1}{1 - c(1 - t)} \quad (5)$$

kde:

- $\overline{\alpha_G}$ – multiplikátor vládních výdajů,
- c – mezní sklon ke spotřebě,

²⁴ MACH, M., Makroekonomie II: pro magisterské (inženýrské) studium, 1. část, s. 31.

- t – sazba důchodové daně,
- \bar{G} – vládní výdaje,

V případě dotace, vládního výdaje \bar{G} , se celkové výdaje firem v řetězci rovnají $\alpha \bar{G} \times \bar{G}$. Nutno podotknout, že se v případě zmíněného multiplikátoru jedná o zjednodušený multiplikátor, který je stanoven pro uzavřenou ekonomiku, bez zahraničního obchodu. Ze statistik a dostupných informací vyplývá, že hodnota multiplikátoru je hodnotou značně nestabilní a názory na její výši se značně liší např. dle toho, zda je jeho interpret zastáncem expanzivní fiskální politiky nebo jejím odpůrcem. Pro účely této práce je hodnota multiplikátoru stanovena na 1,5.

Stejně jako se projeví multiplikační efekt dotace na celkové výši dotace – výdajů, projeví se také na příjmech státu, které z těchto výdajů plynou. Jde zejména o daň z příjmů firem, daň z příjmů zaměstnanců, DPH, spotřební daň, silniční daň a další příjmy jako jsou pojistné na sociální zabezpečení a veřejné zdravotní pojištění. Mezi největší příjmy státu patří daň z přidané hodnoty a daň z příjmů právnických osob. Tabulka č. 18 zachycuje vývoj daně z přidané hodnoty u firmy DK Plast s.r.o. Jelikož nebylo možné získat přesné údaje o výši DPH, pro výpočet se uvažuje, že veškerá přidaná hodnota, firmou vykazovaná, byla předmětem DPH a její základní sazby. Výchozím rokem analýzy je rok 2003, tedy rok před realizací projektu rekonstrukce BF. Dále je zde předpoklad stálé, základní, výše sazby, aby bylo možné zhodnotit vývoj bez vlivu změny sazby, která nastala během roku 2004.

Tab. 18: Změny DPH – projekt firmy DK Plast s.r.o. – základní rok 2003

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Přidaná hodnota v tis. Kč.	21 469	22 996	22 064	24 715	24 114	24 431	18 936
Změna oproti roku 2003 v tis. Kč	0	+1 527	+595	+3 246	+2 645	+2 962	-2 533
Sazba DPH v roce 2003	22 %	22 %	22 %	22 %	22 %	22 %	22 %
DPH v sazbě roku 2003 v tis. Kč.	4 723	5 059	4 854	5 437	5 305	5 375	4 166
Změna DPH – sazba roku 2003 v tis. Kč	0	+336	+131	+714	+582	+652	-557
Skutečná sazba DPH	22 %	19 %*	19 %	19 %	19 %	19 %	19 %
DPH ve skutečných sazbách v tis. Kč	4 723	4 369	4 192	4 696	4 582	4 642	3 598
Změna DPH v tis. Kč	0	-354	-531	-27	-141	-81	-1 125

* od 1.5.2004

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z kladných změn přidané hodnoty, které byly vyvolány zvýšením tržeb a expanzí firmy po uskutečnění projektu, je zřejmý vyšší výběr DPH, tedy vyšší příjem do státního rozpočtu vůči základnímu roku 2003. Opět je třeba připomenout, že vyšší příjem z DPH vychází ze základní sazby DPH roku 2003. Výjimkou je rok 2009, kde je opět znatelný vliv hospodářské krize. Pokud je do tohoto výpočtu přidán multiplikační efekt vyvolaný dotací, kde hodnota multiplikátoru je stanoven na 1,5, je výsledný efekt na výběr daně z přidané hodnoty vyšší, viz tabulka č. 19.

Tab. 19: Vliv dotace a multiplikační efekt na příjem státu z výběru DPH – projekt firmy DK Plast s.r.o.

v tis. Kč	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Celkem
Změna DPH – sazba roku 2003	0	+336	+131	+714	+582	+652	-557	+1 858
Multiplikační efekt	0	+168	+66	+357	+291	+326	-279	+929
Celková změna	0	+504	+197	+1 071	+873	+978	-836	+2 787

* od 1.5.2004

Zdroj: Vlastní zpracování.

Stejná analýza vlivu dotace na výběr DPH a multiplikační efekt u projektu firmy MosaicTech s.r.o. je znázorněna v tabulkách č. 20 a 21, s tím rozdílem, že základním rokem analýzy je rok 2005, z čehož vyplývá neměnná výše základní sazby DPH.

Tab. 20: Změny DPH – projekt firmy MosaicTech s.r.o. – základní rok 2005

	2005	2006	2007	2008	2009
Přidaná hodnota v tis. Kč.	3 779	8 635	9 442	4 752	5 913
Změna oproti roku 2005 v tis. Kč	0	+4 856	+5 663	+973	+2 134
Sazba DPH	19 %	19 %	19 %	19 %	19 %
DPH v tis. Kč	718	1 641	1 794	903	1 123
Změna DPH v tis. Kč	0	+923	+1 076	+185	+405

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 21: Vliv dotace a multiplikační efekt na příjem státu z výběru DPH – projekt firmy MosaicTech s.r.o.

v tis. Kč	2005	2006	2007	2008	2009	Celkem
Změna DPH – sazba roku 2003	0	+923	+1 076	+185	+405	+2 589
Multiplikační efekt	0	+ 462	+538	+93	+203	+1 296
Celková změna	0	+1 385	+1 614	+278	+608	+3 885

Zdroj: Vlastní zpracování.

Vliv příjmů, které vyplývají ze změn počtu zaměstnanců (daň z příjmů fyzických osob, pojistné na sociální zabezpečení, veřejné zdravotní pojištění) byl již zahrnut v propočtu nákladů na nezaměstnaného, dle výzkumné studie, v předchozí kapitole. Ve vyhodnocení finančních přínosů snížení nezaměstnanosti však nebyl brán v úvahu multiplikační efekt dotace. Zvýšení počtu zaměstnanců, které je realizováno ve společnosti, která je příjemcem dotace, lze na základě zvýšených výdajů a tržeb firem předpokládat také u dalších firem. S využitím multiplikátoru 1,5 byly upraveny celkové ušetřené výdaje státu, jejichž výše je uvedena v tabulkách č. 22 a 23.

Tab. 22: Ušetřené výdaje na nezaměstnané upravené o multiplikační efekt – projekt firmy DK Plast s.r.o.

Rok	Změna počtu zaměstnanců	Výdaje na 1 nezaměstnaného*	Celkově ušetřené výdaje s multiplikátorem	Celkově ušetřené výdaje kumulované
2003	0	118 300,00	0,00	0,00
2004	4	118 300,00	709 800,00	709 800,00
2005	1	118 300,00	177 450,00	887 250,00
2006	6	118 300,00	1 064 700,00	1 951 950,00
2007	2	118 300,00	354 900,00	2 306 850,00
2008	-1	118 300,00	-177 450,00	2 129 400,00
2009	-15	118 300,00	-2 661 750,00	-532 350,00

* vyčísleno a stav v roce 2005, náklady na jednoho průměrného nezaměstnaného

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 23: Ušetřené výdaje na nezaměstnané upravené o multiplikační efekt – projekt firmy MosaicTech s.r.o.

Rok	Změna počtu zaměstnanců	Výdaje na 1 nezaměstnaného*	Celkově ušetřené výdaje s multiplikátorem	Celkově ušetřené výdaje kumulované
2005	0	118 300,00	0,00	0,00
2006	19	118 300,00	3 371 550,00	3 371 550,00
2007	3	118 300,00	532 350,00	3 903 900,00
2008	-3	118 300,00	-532 350,00	3 371 550,00
2009	-11	118 300,00	-1 951 950,00	1 419 600,00

* vyčísleno a stav v roce 2005, náklady na jednoho průměrného nezaměstnaného

Zdroj: Vlastní zpracování.

Dotace na podporu obou projektů směřovaly na snížení vstupních nákladů firem na regeneraci daných objektů a podpořit je tak v realizaci rekonstrukcí a využití objektů BF. Cílem firem bylo využít objekty pro svou expanzi, pro zvýšení tržeb a zisku. V případě zvýšení zisku, realizuje stát vyšší výběr daně z příjmů, za předpokladu, že firma nijak zisk nevyužije. V případě, že firmy použijí zvýšené tržby a získané finanční prostředky k novým investicím a nákupům, může nastat situace, kdy se zisk nezvyšuje nebo je dokonce nižší z důvodu vyšších nákladů, ale příjmem státu jsou opět ostatní daňové příjmy vyplývající ze zvýšených výdajů firem ve spojení s multiplikačním efektem takových výdajů a také předpoklad, že investované prostředky firem budou v budoucnu generovat vyšší zisk, pro stát vyšší výběr daně z příjmů. Bez detailních informací o hospodaření firmy a podrobných účetních informací však nelze stanovit, zda je zisk firmy čistě výsledkem její hlavní činnosti bez jakýchkoli dalších vlivů. Je tedy možné provést

vyhodnocení vývoje hospodaření a výše vybrané daně z příjmů, viz tabulka č. 24, nelze však na tomto základě přesně hodnotit, jak velký dopad měla na tento údaj dotace a zda má vliv na její návratnost.

Tab. 24: Přehled daně z příjmů analyzovaných firem.

Firma		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
DK Plast s.r.o.	Daň z příjmů	1 398	1 646	1 027	1 702	2 573	790	547
	Změna	-	+248	-619	+675	+871	-1783	-243
MosaicTech s.r.o.	Daň z příjmů	-	-	0	38	28	3	0
	Změna	-	-	-	+38	-10	-25	-3

Zdroj: Vlastní zpracování.

5 Návrh vyhodnocení

V předešlém textu byl proveden výběr dvou realizací projektů regenerace brownfield k podnikatelským účelům, projekty byly popsány a na základě sběru jak interních údajů firem, tak veřejně dostupných informací, byla provedena analýza ekonomických dopadů těchto projektů s cílem zjistit, zda dotace, které tyto projekty podpořily, byly vynaloženy správně a zda existuje jejich návratnost. Během analýzy bylo možné dopady na jednotlivé účastníky vyjádřit finančně, u některých přínosů to možné nebylo. Dopady realizovaných projektů lze tak rozdělit na kvantifikovatelné a nekvantifikovatelné. Přínosy, které bylo možné finančně ohodnotit je možné přímo porovnat s výší poskytnuté dotace. Přínosy, které nelze finančně ohodnotit či je to příliš složité, je možné porovnat např. s alternativními náklady jiné činnosti, která je nutná v případě nerealizace projektů, nebo tento přínos hodnotit z pohledu sociálního, kulturního, životního prostředí a udržitelného rozvoje.

5.1 Vyhodnocení realizovaných projektů

Při popisu ekonomických dopadů uskutečněných projektů byly brány v úvahu tyto základní přínosy:

- přínosy pro firmu realizující projekt,
- přínosy pro obec a lokalitu, ve které se projekt realizoval,
- přínosy pro instituci poskytující dotaci (stát), návratnost dotace.

Toto rozdělení společně s rozdělením na kvantifikovatelné a nekvantifikovatelné přínosy bude také použito pro celkové vyhodnocení daných regenerací BF.

5.1.1 Dopady projektu na firmu a návrh vyhodnocení

Při hodnocení dopadů projektu na firmu a její hospodaření je možné ve většině případů využít kvantifikovatelných ukazatelů ve spojení s porovnáním získaných výsledků a cílů, které si firma před realizací projektu stanovila. Mezi hlavní ukazatele a zároveň cíle obou projektů vybraných firem patřilo:

- zvýšení tržeb,
- zvýšení zisku,
- zvýšení hodnoty firmy,
- zvýšení konkurenceschopnosti formou dalšího rozvoje a modernizací firmy, zvýšením kvality a efektivnosti výroby a zvýšením stability firmy.

Tabulky č. 25 a 26 obsahují zmíněné klíčové ukazatele a jejich hodnoty, vždy v období před uskutečněním projektu a v pěti následujících obdobích, tak aby bylo možné získat informace o jejich vývoji. Výsledné hodnoty ukazatelů po realizaci projektu, přesněji jejich průměrné hodnoty, jsou porovnány s jejich hodnotami před realizací a stejně tak jsou porovnány jejich absolutní hodnoty v roce před realizací s hodnotami v posledním roce analýzy. Z vyhodnocení ukazatelů vyplývá, že se oběma společnostem podařilo splnit cíle zvýšení tržeb a konkurenceschopnosti. Vzhledem ke složitosti ukazatele konkurenceschopnosti, není tento ukazatel vyjádřen finančně, nýbrž znaménky +/- . I když má tento ukazatel vliv na ostatní finanční ukazatele, které jsou měřitelné, v této analýze je ukazatel konkurenceschopnosti chápán jako ukazatel možnosti budoucího rozvoje firmy. Dle informací získaných od obou společností byla jejich konkurenceschopnost po realizaci projektu jednoznačně posílena. Cíle zvýšení zisku a hodnoty firmy se především u společnosti MosaicTech s.r.o. splnit nepodařilo. V případě firmy MosaicTech s.r.o. je, vzhledem k roku realizace projektu a srovnatelnosti podmínek, vyhodnocení provedeno pouze ve čtyřech obdobích po dané realizaci.

Tab. 25: Dopady projektu na firmu DK Plast s.r.o.

Ukazatel	Období realizace projektu – roky							Změna	
	Před	Po						-1 /	-1 / +4
	-1	0**	+1	+2	+3	+4	Průměr	Průměr	
Tržby v tis. Kč	59 257	63 065	62 912	63 313	72 313	65 783	65 477	6 220	6 526
Zisk v tis. Kč	4 875	6 047	3 955	7 301	11 398	4 218	6 584	1 709	-657
Hodnota firmy*	1,28	1,21	0,80	1,08	1,50	0,89	1,10	-0,18	-0,38
Konkurenceschopnost	-	+	+	+	+	+	+	+	+

*Ukazatel IN99

** Rok „0“ je rokem realizace projektu

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 26: Dopady projektu na firmu MosaicTech s.r.o.

Ukazatel	Období realizace projektu – roky							Změna	
	Před	Po						-1 /	
	-1	0**	+1	+2	+3	+4	Průměr	Průměr	-1 / +3
Tržby v tis. Kč	12 817	19 270	20 048	18 257	14 251	_____	17 957	5 140	1 434
Zisk v tis. Kč	189	364	506	-500	-404	_____	-9	-198	-593
Hodnota firmy*	0,73	0,91	0,79	0,46	0,41	_____	0,64	-0,08	-0,32
Konkurenceschopnost	-	+	+	+	+	_____	+	+	+

*Ukazatel IN99

** Rok „0“ je rokem realizace projektu

Zdroj: Vlastní zpracování.

Konečné vyhodnocení projektu z hlediska firmy a na základě stanovených ukazatelů je možné provést tak, že jsou jednotlivým ukazatelům přiřazeny váhy a výše plnění daných ukazatelů. Každému z ukazatelů byla přiřazena stejná váha, tzn. podílí se na konečném vyhodnocení z 25 %. Výše plnění ukazatele hodnoty firmy (IN99) je stanoveno jako podíl hodnoty tohoto ukazatele v posledním roce analýzy a hodnoty ukazatele v období před analýzou. Ukazatel konkurenceschopnosti je buď splněn nebo nesplněn. U zbylých ukazatelů (tržby a zisk) je výše plnění stanoveno jako podíl jejich průměrné hodnoty v období po realizaci projektu a jejich hodnoty před danou realizací. Součinem jednotlivých vah a hodnot plnění a jejich celkovým součtem získáme konečnou hodnotu ukazatele dopadů uskutečněného projektu, pomocí kterého můžeme zhodnotit výsledek projektu z hlediska firmy. V případě, že je ukazatel vyšší než 1, lze konstatovat, že realizovaný projekt byl pro firmu jednoznačně přínosný. V případě, že je ukazatel menší než 0, projekt nesplnil očekávání a vede k horším výsledkům. Hodnota ukazatele v intervalu 0 až 1 ukazuje na to, že se po realizaci projektu podařilo některé cíle splnit a projekt má určitý kladný přínos, nicméně některé dílčí cíle se splnit nepodařilo. Stanovená rozpětí vyplývají z porovnání výsledných hodnot ukazatelů, vynásobených stanovenými váhami a jejich následným součtem s hodnotou 1, která je vždy výchozí hodnotou ukazatele přínosů pro firmu v roce před realizací projektu. Pokud ukazatel přínosů pro firmu tuto hodnotu převyšuje, jde o výrazně lepší výsledek než v období před realizací projektu. Pokud je výsledný ukazatel menší než 1, firma uskutečněním projektu nesplnila všechny cíle stanovené před jeho realizací. V tabulce č. 27 je uveden konečný výsledek a hodnoty definovaného ukazatele obou firem. Lze konstatovat, že ukazatele přínosů se u obou firem pohybují v intervalu 0 až 1.

Tab. 27: Výsledná hodnota ukazatele dopadu realizace projektu na firmu

Ukazatel	DK Plast s.r.o.			MosaicTech s.r.o.		
	Váhy	Výše plnění	Součin	Váhy	Výše plnění	Součin
Tržby v tis. Kč	0,25	1,10	0,28	0,25	1,40	0,35
Zisk v tis. Kč	0,25	1,35	0,34	0,25	-1,04	-0,26
Hodnota firmy	0,25	-0,30	-0,08	0,25	-0,44	-0,11
Konkurenceschopnost	0,25	1,00	0,25	0,25	1,00	0,25
Ukazatel přínosů pro firmu	————	————	0,79	————	————	0,23

Zdroj: Vlastní zpracování.

5.1.2 Dopady projektu na obec a okolí a návrh vyhodnocení

Projekty revitalizace lokality BF ovlivňují obec a její okolí především z pohledu:

- nezaměstnanosti v obci,
- atraktivitu lokality,
- bezpečnosti,
- životního prostředí,
- vlivu na obyvatele obce a jejich spokojenosti.

Finanční vyjádření vlivu změny míry nezaměstnanosti bude provedeno v další kapitole. Změna v míře nezaměstnanosti obce má ale také nepřesně kvantifikovatelný vliv na obyvatele obce. Jde především o míru spokojenosti obyvatel, rozvoj obce, kvalitu života a také udržitelnost obce ve smyslu celkového počtu obyvatel a věkovou strukturu. V případě, že je obec pro život atraktivním místem, není důvod pro změnu bydliště a odchodu do větších měst. Vliv na atraktivitu lokality, bezpečnost, životní prostředí a celkový obraz obce je v případě regenerace a využití objektu BF zcela zjevný. Bezpochyby jde o pozitivní přínos. Pokud by v obci takový projekt realizován nebyl, musela by obec objekt v budoucnu nějakým způsobem sanovat. Náklady na takovou sanaci můžeme alternativně vyjádřit jako přínos, který obec a lokalita, získá, v případě, že dojde k regeneraci objektu. Tyto náklady obsahují nejen např. likvidaci zchátralého objektu, ale také náklady na likvidaci případných ekologických zátěží, náklady na udržení bezpečnosti lokality atd. Dopady projektu regenerace BF je tedy možné vyjádřit vyčíslením nákladů potřebných na sanaci lokality a stanovením hodnoty, koeficientu, který zhodnocuje vliv projektu na míru nezaměstnanosti obce a míru spokojenosti obyvatel s životem v obci. Tyto dvě hodnoty mají určitou provázanost. Sanace objektu nebo jeho rekonstrukce a nové

využití zvyšuje atraktivitu místa a zároveň míru spokojenosti. Náklady na sanaci jsou následně upraveny o definovaný koeficient a diskontovány, viz kapitola 5.1.3 a vzorec (6) pro možnost začlenění do celkových přínosů projektu. Tabulka č. 28 a 29 obsahuje finanční vyjádření přínosů projektů pro obce, ve kterých byly vybrané projekty realizovány. Celkové přínosy pro obec byly stanoveny jako součin výdajů na sanaci lokality (viz kapitola 4.2) a hodnoty koeficientu vlivu na zaměstnanost, který je podílem hodnot počtu zaměstnanců firmy v posledním roce analýzy a počtu zaměstnanců v roce před realizací projektu.

Tab. 28: Dopady projektu firmy DK Plast s.r.o. na obec

Ukazatel	Období realizace projektu – roky						Celkem
	-1	0	+1	+2	+3	+4	
Změna v zaměstnanosti firmy	54	58	59	65	67	66	12
Koeficient vlivu na zaměstnanost	—	—	—	—	—	—	1,22
Výdaje na sanaci lokality v tis. Kč	—	—	—	—	—	—	2 537
Celkové přínosy pro obec v tis. Kč.	—	—	—	—	—	—	3 095
Celkové přínosy pro obec diskontované v tis. Kč.	—	—	—	—	—	—	2 425

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 29: Dopady projektu firmy MosaicTech s.r.o. na obec

Ukazatel	Období realizace projektu – roky						Celkem
	-1	0	+1	+2	+3	+4	
Změna v zaměstnanosti firmy	15	34	37	34	23	—	8
Koeficient vlivu na zaměstnanost	—	—	—	—	—	—	1,53
Výdaje na sanaci lokality v tis. Kč	—	—	—	—	—	—	913
Celkové přínosy pro obec v tis. Kč.	—	—	—	—	—	—	1 397
Celkové přínosy pro obec diskontované v tis. Kč.	—	—	—	—	—	—	1 149

Zdroj: Vlastní zpracování.

5.1.3 Dopady projektu na poskytovatele dotace a návrh vyhodnocení

V kapitole 4.3 byly popsány příjmy státního rozpočtu, resp. snížené výdaje, které plynou z poskytnuté dotace a také multiplikační efekt podpory projektů regenerace lokalit brownfield. Z analýzy vyplývá, že tato podpora má největší vliv na nezaměstnanost, tedy

snížení výdajů na nezaměstnané, a daňové příjmy státu. Z hlediska daňových příjmů bude do vyhodnocení zařazena DPH a to především z důvodu výše podílu na celkových daňových příjmech státu a relativně dobré možnosti finančního vyjádření. Dle údajů ministerstva financí se DPH v roce 2009 podílela na celkových daňových příjmech státu z 38 % (DPH 248 mld. Kč, celkové daně 660 mld. Kč.). Z činností podnikatelských subjektů plynou samozřejmě také další daňové příjmy (daň z příjmu, spotřební daň, silniční daň atd.), je ale složité vyjádřit dopad dotace na změny ve výběru těchto daní. Pro účely tohoto vyhodnocení je stanoven koeficient 1,2, o který bude navýšen celkový vliv daně z přidané hodnoty. Pro vyhodnocení je opět použit časový interval -1 až +4 období. V tabulce č 27 jsou uvedeny celkové dopady projektu DK Plast s.r.o na státní rozpočet, v tabulce č. 28 jsou obsaženy celkové dopady projektu firmy MosaicTech s.r.o. Aby bylo možné celkové přínosy porovnat s výší dotace, která byla poskytnuta na začátku projektu, jsou přínosy diskontovány dle vztahu (6)²⁵:

$$FNPV = \sum_{i=0}^n \frac{CFt}{(1+r)^t} \quad (6)$$

kde:

- $FNPV$ – čistá současná finanční hodnota,
- CFt – peněžní tok z projektu v jednotlivém období (roce),
- r – roční společenská diskontní sazba,
- t – období projektu (rok).

Jelikož je dotace na projekt regenerace BF poskytnuta z veřejných zdrojů a má také vliv na veřejný sektor je pro diskontování příjmů projektu použita společenská diskontní sazba jejíž výše je stanovena na 5 %.

²⁵ KISLINGEROVÁ E. a kol., Manažerské finance, s. 289.

Tab. 30: Dopady projektu firmy DK Plast s.r.o. na státní rozpočet

Ukazatel	Období realizace projektu – roky						Celkem
	-1	0	+1	+2	+3	+4	
Výdaje na 1 nezaměstnaného v tis. Kč*	118	118	118	118	118	118	————
Změna zaměstnanosti firmy	0	4	1	6	2	-1	12
Ušetřené výdaje na nezaměstnané	0	473	118	710	237	-118	1 420
Multiplikátor	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	————
Celkové ušetřené výdaje na nezaměstnané v tis. Kč	0	710	177	1 065	355	-177	2 129
Přidaná hodnota v tis. Kč	21 469	22 996	22 064	24 715	24 114	24 431	139 789
DPH v sazbě období -1 v tis. Kč*	4 723	5 059	4 854	5 437	5 305	5 375	30 754
Změna v DPH oproti období -1 v tis. Kč	0	336	131	714	582	652	2 415
Multiplikátor	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	————
Změna v DPH oproti období -1 s multiplikačním efektem v tis. Kč	0	504	197	1 071	873	978	3 623
Koeficient vlivu ostatních daní	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	————
Celkové daňové přínosy v tis. Kč	0	605	236	1 285	1 047	1 173	4 346
Celkové přínosy pro stát v tis. Kč	0	1 314	413	2 350	1 402	996	6 476
Celkové přínosy pro stát diskontované v tis. Kč	0	1 252	375	2 030	1 154	780	5 590

* vyčísleno a stav v roce 2005, náklady na jednoho průměrného nezaměstnaného

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 31: Dopady projektu firmy MosaicTech s.r.o. na státní rozpočet

Ukazatel	Období realizace projektu – roky						Celkem
	-1	0	+1	+2	+3	+4	
Výdaje na 1 nezaměstnaného v tis. Kč*	118	118	118	118	118	—	—
Změna zaměstnanosti firmy	0	19	3	-3	-11	—	8
Ušetřené výdaje na nezaměstnané	0	2 248	355	-355	-1 301	—	946
Multiplikátor	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	—	—
Celkové ušetřené výdaje na nezaměstnané v tis. Kč	0	3 372	532	-532	-1 952	—	1 420
Přidaná hodnota v tis. Kč	3 779	8 635	9 442	4 752	5 913	—	32 521
DPH v sazbě období -1 v tis. Kč*	718	1 641	1 794	903	1 123	—	6 179
Změna v DPH oproti období -1 v tis. Kč	0	923	1 076	185	405	—	2 589
Multiplikátor	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	—	—
Změna v DPH oproti období -1 s multiplikačním efektem v tis. Kč	0	1 384	1 614	277	608	—	3 883
Koeficient vlivu ostatních daní	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	—	—
Celkové daňové přínosy v tis. Kč	0	1 661	1 937	333	730	—	4 660
Celkové přínosy pro stát v tis. Kč	0	5 032	2 469	-200	-1 222	—	6 080
Celkové přínosy pro stát diskontované v tis. Kč	0	4 793	2 240	-233	-1 500	—	5 299

* vyčísleno a stav v roce 2005, náklady na jednoho průměrného nezaměstnaného

Zdroj: Vlastní zpracování.

5.1.4 Konečné vyhodnocení, návratnost dotace

Nyní, po vyčíslení přínosů projektů, je možné tyto přínosy porovnat s prostředky vynaloženými na podporu revitalizace BF. Do přínosů jsou zahrnuty jak přínosy státu, tak přínosy obce definované v kapitole 5.1.2. Ukazatel celkových přínosů byl stanoven jako podíl celkových přínosů a výše dotace.

Tab. 32: Výsledná hodnota ukazatele dopadu realizace projektu na obec a stát

Ukazatel	DK Plast s.r.o.	MosaicTech s.r.o.
Výše dotace v tis. Kč.	8 296	1 889
Celkové přínosy pro obec v tis. Kč	2 425	1 149
Celkové přínosy pro stát v tis. Kč	5 590	5 299
Přínosy celkem	8 015	6 448
Ukazatel celkových přínosů	0,97	3,41

Zdroj: Vlastní zpracování.

V případě, že je výsledný ukazatel přínosů vyšší než 1, přínosy (příjmy) z realizovaného projektu jsou vyšší než investované prostředky. Pokud se ukazatel rovná jedné, jsou příjmy rovny investici. V případě, že je ukazatel menší než 1, přínosy z projektu nepokrývají investované prostředky. V tomto hodnocení ale ještě chybí v kapitole 5.1.1 definovaný ukazatel přínosů pro firmy. Aby bylo možné stanovit jeden výsledný ukazatel absorpce podpory, tzn. ukazatel, který potvrdí či vyvrátí účelnost vynaložené dotace, je nutné sloučit výsledky již vypočítaných ukazatelů přínosů pro firmy, obce a stát. Je třeba říci, že přínosy firem jsou důležité pro návratnost investice, rozvoj firem a jejich existence se podílí na výsledných přínosech, nicméně větší váhu pro společnost mají přínosy realizované v obci a blízké lokalitě a přínosy pro stát. Na základě kvalifikovaného odhadu je možné stanovit podíl přínosů firem na celkovém hodnocení na 40 % a přínosy pro stát, obec a lokalitu na 60 %. Součtem těmito váhami upravených ukazatelů je získán výsledný ukazatel ekonomických dopadů realizovaných projektů, tzn. účelnost vynaložené dotace a její návratnost.

Tab. 33: Výsledný ukazatel ekonomických dopadů podpořených projektů regenerace BF

	DK Plast s.r.o.			MosaicTech s.r.o.		
	Hodnota	Váhy	Součin	Hodnota	Váhy	Součin
Ukazatel přínosů pro firmy	0,79	0,40	0,32	0,23	0,40	0,09
Ukazatel přínosů pro obec a stát	0,97	0,60	0,58	3,41	0,60	2,05
Ukazatel ekonomických dopadů (Σ)	————	————	0,90	————	————	2,14

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z výsledků provedeného vyhodnocení a z hodnoty konečného ukazatele vyšší než 0 vyplývá, že projekt regenerace BF bývalé bramborárny firmy DK Plast s.r.o., během analyzovaného období pěti let, měl ekonomické přínosy. Tyto ekonomické přínosy ale nejsou, v porovnání s výší dotace takové, aby došlo k plné návratnosti investovaných prostředků. Plná návratnost dotace je zajištěna při hodnotě ukazatele rovné 1, při hodnotě vyšší než 1 ekonomické přínosy projektů převyšují poskytnutou dotaci. V případě, že je hodnota ukazatele nižší než 0, jsou celkové přínosy projektu záporné, tzn. dotace nebyla vynaložena účelně. Hodnota konečného ukazatele firmy MosaicTech s.r.o. je 2,14, tzn. projekt regenerace BF bývalé textilní továrny podpořený dotací, realizoval ekonomické přínosy a navíc umožnil vyšší než plnou návratnost poskytnuté dotace již během prvních pěti let od realizace projektu. Dané rozpětí vychází z toho, že pokud je hodnota ukazatele

vynásobena částkou poskytnuté dotace, je možné výslednou finanční hodnotu porovnat s výší dotace a konstatovat, zda projekt umožnil navrácení investovaných finančních prostředků (výsledná finanční hodnota je vyšší než hodnota poskytnuté dotace) nebo tyto prostředky (náklady), převyšují přínosy (výnosy) realizovaného projektu (výsledná finanční hodnota je nižší než hodnota dotace). Provedenou analýzu a výpočet ekonomických dopadů projektů regenerace BF je nyní možné shrnout do přehledové tabulky či formuláře, který je možné použít jako návrh pro vyhodnocování jednotlivých projektů a získání informací o ekonomických dopadech poskytnutých dotací. Přehledovou tabulku s daty a výpočty je možné definovat jako přehled hlavních subjektů (firma, obec, stát), kterých se vyhodnocení týká, přehled sledovaných ukazatelů a jejich hodnoty, dle kterých je možné realizované projekty vyhodnotit. Shrnutí vybraných projektů, které byly popsány v této práci a vyhodnoceny v kapitole 5, tzn. návrh vyhodnocení projektů, obsahuje příloha G. Na závěr tohoto vyhodnocení je třeba zmínit, že daný návrh je založen na definování hlavních ukazatelů, určitém zjednodušení jejich výpočtu, tak aby bylo s jejich pomocí možné realizované projekty rychle vyhodnotit. Vzhledem k tomu, že obsažení a vyjádření veškerých existujících vlivů, které mohou mít ekonomické dopady na výsledky realizovaných projektů není reálné, je takové zjednodušení nezbytné.

Závěr

Dva vybrané projekty regenerace objektů brownfield pro podnikatelské účely byly popsány a byly vyhodnoceny jejich ekonomické dopady a návratnost finančních prostředků, které měly za úkol realizace podpořit. Jaké jsou jejich výsledky? Byly dotace vynaloženy účelně a přinesly jejich poskytovatelům a společnosti protihodnoty? Z provedeného vyhodnocení vyplývá, že jeden z projektů očekávání splnil a jeho přínosy převyšují investované prostředky. Druhý z projektů, dle výsledku konečného ukazatele ekonomických dopadů, plnou návratnost investovaných prostředků ještě nepřinesl, ale ve sledovaném období se k označení „plně úspěšný projekt“ velice přiblížil. Aby bylo možné konstatovat tyto výsledky, bylo třeba provést sběr dat a informací o uskutečněných revitalizacích a vytvořit určitá hodnotící kritéria, ukazatele, které umožní realizované projekty ohodnotit a zjistit jejich ekonomické přínosy. Hodnotící ukazatele a jejich výpočty byly definovány a byl navržen relativně rychlý systém vyhodnocení, který po vložení nezbytných ekonomických a finančních parametrů projektů poskytne informaci o jejich úspěšnosti, přesněji hodnotu, kterou lze na základě její výše interpretovat. Navržené vyhodnocení ekonomických dopadů projektů je možné využít nejen ke konstatování, zda byl daný projekt úspěšný či nebyl, ale také k porovnání s hodnocením projektů, které provádí poskytovatel dotace před jejich vlastní realizací, tzn. porovnat předpokládané a konečné výsledky a především získat informaci o účelnosti poskytnutých finančních prostředků.

Brownfield nebo greenfield? Který pojem je tedy lepší či zajímavější? Z výsledků vyhodnocení provedených regenerací je patrné, že se brownfieldu není třeba obávat, naopak projekty regenerací lokalit brownfield jsou, v případě dobře provedené realizace, životaschopné a pokud jsou efektivně podpořeny, srovnatelně atraktivní jako projekty greenfield. Navíc mají pro společnost, kromě na základě provedeného vyhodnocení a zjištěných ekonomických přínosů, jednu velkou výhodu, je využita již jednou urbanizovaná lokalita a není znehodnocena volná půda, jejíž zábor může znamenat nevyčíslitelné škody. Tudíž je třeba podpořit podnikatelské subjekty k ještě většímu využívání a obnově objektů brownfield. Navržené vyhodnocení projektů regenerace lokalit brownfield může posloužit nejen k hodnocení jejich ekonomických dopadů a účelnosti poskytnutých dotací, ale také k potvrzení strategie obnovy těchto lokalit a k jejich ještě větší podpoře.

Seznam použité literatury

Citace

DE SOUSA, Ch. *Brownfields Redevelopment and the Quest for Sustainability*. 1st ed. Oxford: Elsevier Ltd., 2008. 292 s. ISBN 978-92-9213-160-9.

CAJTHAML, P. *Obchody v průmyslové zóně se začnou stavět letos, otevřou na Vánoce 2012* [online]. Trutnov: Trutnovinky.cz, 2011 [cit. 2011-04-06]. Dostupný z WWW: <http://www.trutnovinky.cz/index.php?gid=27274>>

Interní materiály a fotodokumentace společnosti DK Plast s.r.o.

Interní materiály a fotodokumentace společnosti MosaicTech s.r.o.

KADERÁBKOVÁ, B.; PIECHA, M. *Brownfields: Jak vznikají a co s nimi*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.

KISLINGEROVÁ, E.; HNILICA, J. *Finanční analýza – krok za krokem*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008. 135 s. ISBN 978-80-7179-713-5.

KISLINGEROVÁ, E. a kol. *Manažerské finance*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. 811 s. ISBN 978-80-7400-194-9.

MACH, M. *Makroekonomie II: pro magisterské (inženýrské) studium, 1. část*. 2. vydání. Slaný: MELANDRIUM, 2003. 172 s. ISBN 80-86175-34-0.

MEINER, A., et al. *The European Environment: State and Outlook 2010: Land use*. 1st ed. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2010. 48 s. ISBN 978-92-9213-160-9.

Národní strategie regenerace brownfieldů [online]. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008 [cit. 2010-03-09]. Dostupný z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nsrbf>>.

NEUMAIEROVÁ, I., NEUMAIER, I. *Výkonnost a tržní hodnota firmy*. Praha: Grada, 2002. 216 s. ISBN 80-247-0125-1.

Pokyny pro žadatele a příjemce dotace z programu Nemovitosti – Výzva II [online]. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, 2010, 18-10-2010 [cit. 2011-03-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nemovitosti-vyzva-ii>>.

Případové studie regenerace brownfieldů [online]. Brno: Regionální rozvojová agentura Jižní Moravy, 2009 [cit. 2011-04-13]. Dostupné z WWW: <<http://old.rrajm.cz/publikace.html>>.

RYDVALOVÁ, P.; ZBRÁNKOVÁ, M.; ŽIŽKA, M. *Regionální disparity a jejich řešení*. 1. vydání. Liberec: VÚTS, a.s., 2009. 210 s. ISBN 978-80-87184-08-0.

ŠINDLER J. *Průmysl v okrese Svitavy*. [Bakalářská práce]. Brno: Masarykova univerzita, Přírodovědecká fakulta, Geografický ústav, 2006. 69 s.

ŠKVRNOVÁ, J. *Metodika pro výpočet nákladů státu na jednoho nezaměstnaného*. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2005 [cit. 2011-04-17]. Dostupné z WWW: <<http://portal.mpsv.cz/sz/politikazamest/vyzkumnestudie>>.

Bibliografie

Český statistický úřad.

Dixon, T. et al. *Sustainable Brownfield Regeneration: Liveable Places from Problem Spaces*. 1st ed. Oxford: Blackwell Publishing Ltd., 2007. 378 s. ISBN 978-1-4051-4403-2.

Evaluační studie k Operačnímu programu Průmysl a podnikání 2004-2006 [online]. Praha: Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, 2011 [cit. 2011-03-27]. Dostupný z WWW: < <http://www.czechinvest.org/oppp>>.

Finanční zdroje pro regenerace [online]. Praha: Institut udržitelného rozvoje sídel o.s., 2011 [cit. 2011-03-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.brownfields.cz/ceske-zdroje/financni-zdroje-pro-regenerace/>>.

Internetový portál Betonservers.

Internetový portál Ministerstva financí.

Internetový portál fondů Evropské Unie.

Integrovaný portál Ministerstva práce a sociálních věcí.

Měsíční monitorovací zpráva [online]. Praha: Národní orgán pro koordinaci, 2011 [cit. 2011-03-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/Stav-cerpani>>.

Národní databáze brownfieldů [online]. Praha: Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, 2011 [cit. 2011-04-06]. Dostupný z WWW:< <http://www.brownfieldy.cz>>.

Regionální informační servis [online]. Praha: Centrum pro regionální rozvoj České republiky, 2011 [cit. 2011-04-13]. Dostupný z WWW:< <http://www.risy.cz/cs>>.

Revitalizace hradu Svojanov pro rozvoj cestovního ruchu v regionu [online]. Pardubice: Pardubický kraj, 2010. Dostupný z WWW: <<http://www.pardubickykraj.cz/document.asp?thema=4142&category=>>>.

RYDVALOVÁ, P.; ŽIŽKA, M. *Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields*. Politická ekonomie [online]. 2006. Dostupný z WWW: <<http://www.vse.cz/polek/abstrakt.php3?IDcl=576>>.

Statistika čerpání dotací a zvýhodněných úvěrů z programů OPPT [online]. Praha: Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, 2011 [cit. 2011-03-27]. Dostupný z WWW: http://isop.czechinvest.org/isop_oppp/WebVystupy/stat_cerp_dotaci_z_OPPP.aspx.

Základní statistické výsledky Vyhledávací studie brownfieldů [online]. Praha: CzechInvest, 2008 [cit. 2010-03-09]. Dostupný z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nsrbf>>.

Seznam příloh

Příloha A – Proforma analýza hypotetického scénáře využití lokality pro průmyslové účely.	77
Příloha B – Zastoupení jednotlivých kategorií pokrytí půdy	78
Příloha C – Záměr města Trutnov výstavby nákupního centra, brownfield bývalé továrny Texlen	79
Příloha D – Regiony se soustředěnou podporou státu	80
Příloha E – Horizontální analýza účetních výkazů a rozbor nákladů firmy DK Plast s.r.o.	81
Příloha F – Horizontální analýza účetních výkazů firmy MosaicTech s.r.o.	84
Příloha G – Návrh formuláře vyhodnocení projektu regenerace BF – projekt firmy DK Plast s.r.o.	87

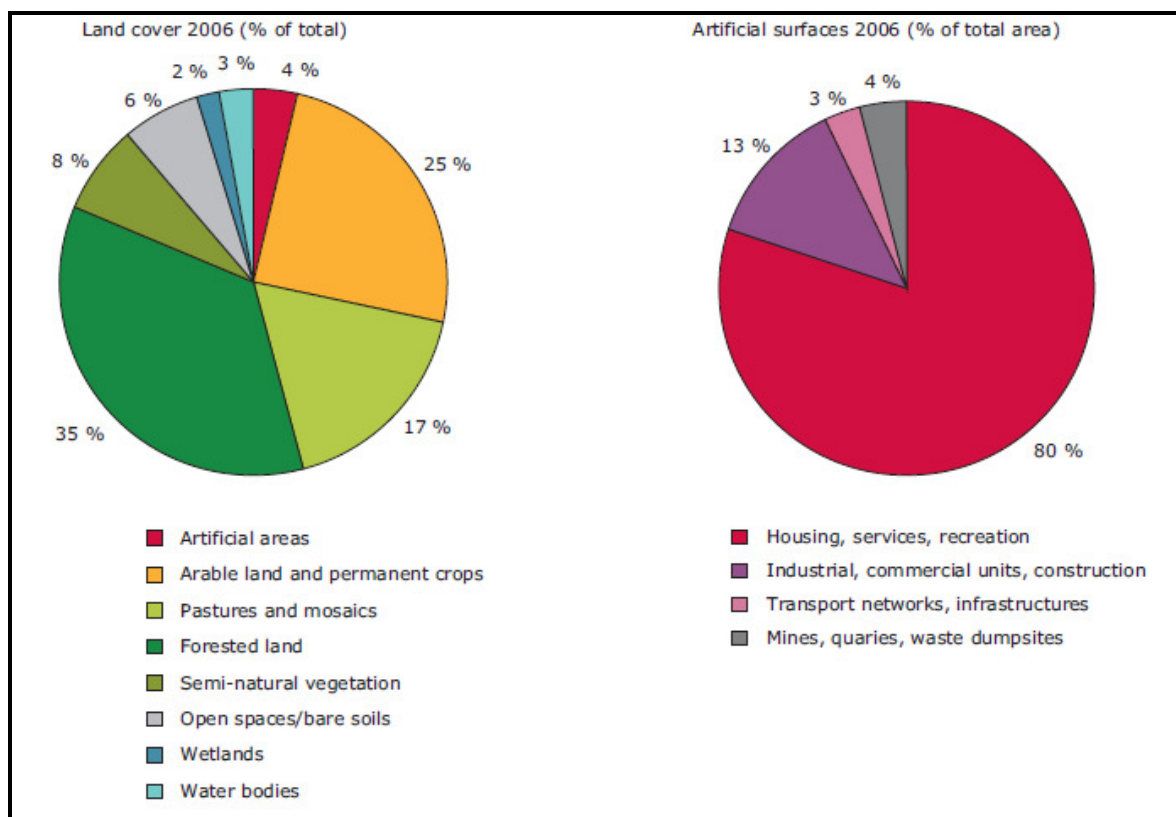
Příloha A – Proforma analýza hypotetického scénáře využití lokality pro průmyslové účely.

Tab. A1: Proforma analýza hypotetického scénáře využití lokality pro průmyslové účely

Table 3.2: Pro forma analysis of hypothetical industrial scenarios, 2000.				
Factor (costs Canadian\$)	Brownfield		Greenfield	
<i>Property information</i>				
Lot size (acres/hectares)	1.5 acres/0.6 ha			
Coverage (%)	40			
Building area	26,136 sq ft/2,42 m ²			
<i>Development cost information</i>	Cost (\$)	Total (%)	Cost (\$)	Total (%)
Land acquisition cost				
Land purchase price	102,000	5.8	360,000	21.8
Site costs				
Demolition	60,000	3.4	0	0.0
Site assessment	63,000	3.6	0	0.0
Remediation	225,000	12.9	0	0.0
Land levies	0	0.0	77,820	4.7
Construction costs				
Building hard costs (\$40 psf)	1,063,894	60.8	1,061,587	64.2
Architectural/engineering/ consulting fees	21,693	1.2	21,693	1.3
Soft costs				
Leasing fees	35,284	2.0	35,284	2.1
Legal fees	13,000	0.7	6,500	0.4
Realty taxes	21,479	1.2	6,499	0.4
Insurance and bonding	2,500	0.1	2,500	0.2
Contingency	60,000	3.4	20,000	1.2
Construction loan/carrying costs	82,630	4.7	62,515	3.8
Total development costs	1,764,476	100.0	1,654,398	100.0
<i>Operating cash flow</i>				
Market rent	\$5.35		\$6.45	
Net operating income	\$139,828		\$168,577	
<i>Financing and investment</i>				
Levered yield				
Capitalized value (NOI/0.1)	\$1,398,276		\$1,685,772	
Loan amount (loan-to-value)	\$978,793		\$1,180,040	
Debt service (20 years at 9%)	\$104,440		\$125,914	
Cash flow before tax	\$139,828		\$168,577	
Equity requirement	\$978,793		\$474,357	
Return on equity (%)	4.6		9.0	
Unlevered yield				
Capitalized cost	\$1,749,927		\$1,654,398	
Cash flow before tax	\$139,828		\$168,577	
Yield (%)	8.0		10.2	
Rent required for 8% ROE	\$6.60 psf net		\$6.25 psf net	
Rent required for 12% ROE	\$7.35 psf net		\$6.95 psf net	
Site preparation time (months)	7		12	
Source: De Sousa (2000).				

Zdroj: De Sousa, Brownfields Redevelopment and the Quest for Sustainability, s. 56.

Příloha B – Zastoupení jednotlivých kategorií pokrytí půdy



Obr. B1: Zastoupení jednotlivých kategorií pokrytí půdy, vpravo podíl na celkové ploše, vlevo podíl typů zástavby dle způsobu jejich využití

Zdroj: MEINER, A., et al., The European Environment. State and Outlook 2010: Land use, s. 10.

Příloha C – Záměr města Trutnov výstavby nákupního centra, brownfield bývalé továrny Texlen



Obr. C1: Záměr výstavby nákupního centra

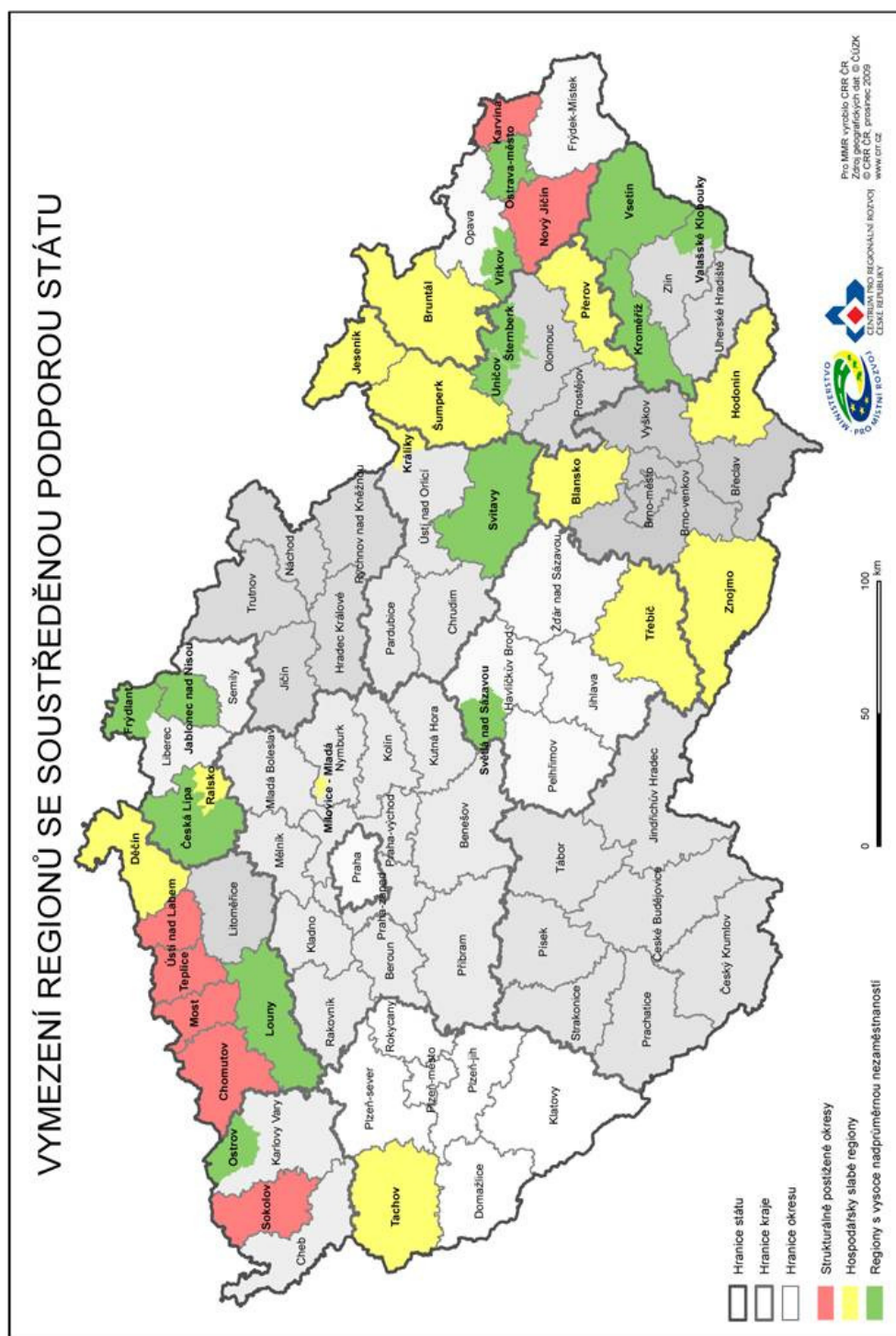
Zdroj: CAJTHAML, P. Obchody v průmyslové zóně se začnou stavět letos, otevřou na Vánoce 2012



Obr. C2: Brownfield bývalé továrny Texlen

Zdroj: Národní databáze brownfield

Příloha D – Regiony se soustředěnou podporou státu



Obr. D1: Regiony se soustředěnou podporou státu

Zdroj: Regionální informační servis. Centrum pro regionální rozvoj České republiky.

Příloha E – Horizontální analýza účetních výkazů a rozbor nákladů firmy DK Plast s.r.o.

Tab. E1: Horizontální analýza rozvahy firmy DK Plast s.r.o.

HORIZONTÁLNÍ ANALÝZA ROZVAHY						
DK Plast, spol. s r.o.						
	2004-2003	2005-2004	2006-2005	2007-2006	2008-2007	2009-2008
AKTIVA CELKEM	9 733	12 482	-2 113	-3 836	-2 527	262
A. POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ VLASTNÍ KAPITÁL	0	0	0	0	0	0
B. DLOUHODOBÝ MAJETEK	-495	21 642	-8 534	-2 058	-960	337
B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	6	-3	-3	0
B.II. Dlouhodobý hmotný majetek	-495	21 642	-8 540	-1 955	-957	337
B.III. Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	-100	0	0
C. OBĚŽNÁ AKTIVA	9 988	-9 181	6 304	-1 599	-1 485	-37
C.I. Zásoby	-310	-416	2 711	-2 187	-119	-1 496
C.II. Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0	0	0
C.III. Krátkodobé pohledávky	791	893	2 102	-1 696	-380	-1 058
C.IV. Finanční majetek	9 507	-9 658	1 491	2 284	-986	2 517
D. OSTATNÍ AKTIVA - přechodné účty aktiv	240	21	117	-179	-82	-38
D.I. Časové rozlišení	240	21	117	-179	-82	-38
PASIVA CELKEM	9 733	12 482	-2 113	-3 836	-2 527	262
A. VLASTNÍ KAPITÁL	4 400	2 527	5 198	8 425	3 028	2 208
A.I. Základní kapitál	0	0	0	0	0	0
A.II. Kapitálové fondy	0	0	0	0	0	0
A.III. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	95	0	0	0	0	0
A.IV. Hospodářský výsledek minulých let	3 381	4 000	2 527	5 199	8 425	3 028
A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	924	-1 473	2 671	3 226	-5 397	-820
B. CIZÍ ZDROJE	5 333	9 955	-7 843	-11 737	-5 560	-1 938
B.I. Rezervy	2 009	2 009	0	-6 027	0	0
B.II. Dlouhodobé závazky	1 051	132	286	-795	-264	12
B.III. Krátkodobé závazky	802	-2 288	2 601	19	-2 917	-356
B.IV. Bankovní úvěry a výpomoci	1 471	10 102	-10 730	-4 934	-2 379	-1 594
C. OSTATNÍ PASIVA - přechodné účty pasiv	0	0	532	-524	5	-8

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. E2: Horizontální analýza výsledovky firmy DK Plast s.r.o.

HORIZONTÁLNÍ ANALÝZA VÝSLEDOVKY									
DK Plast, spol. s r.o.		Položka							
		2004-2003	2005-2004	2006-2005	2007-2006	2008-2007	2009-2008		
I.	Tržby za prodej zboží	34	-1 761	-145	917	-1 042	-1 883		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	-407	-1 096	-263	639	-856	-1 533		
+	OBCHODNÍ MARŽE	441	-665	118	278	-186	-350		
II.	Výkony	2 591	2 498	1 143	6 392	-4 627	-16 250		
B.	Výkonová spotřeba	1 505	2 765	-1 390	7 271	-4 130	-12 105		
+	PŘIDANÁ HODNOTA	1 527	-932	2 651	-601	-683	-4 495		
C.	Osobní náklady	1 226	1 241	970	1 164	610	-3 355		
III.	Tržby z prodeje dl. majetku a materiálu	670	-112	635	1 029	-347	-1 290		
F.	Zůstatková cena prod. dl. majetku a materiálu	289	279	601	902	-271	-1 322		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	68	-249	-1 872	-5 244	6 734	-1 036		
		0	0	0	0	0	0		
IV.	Ostatní provozní výnosy	-34	355	-224	-21	201	-366		
H.	Ostatní provozní náklady	-91	222	-88	191	-278	494		
*	PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	1 351	-1 939	3 304	3 822	-7 571	-1 068		
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0	0	109	-109	0		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	0	0	0	100	-100	0		
X.	Výnosové úroky	-5	-8	-1	1	-1	0		
N.	Nákladové úroky	83	180	-136	-221	-298	-170		
XI.	Ostatní finanční výnosy	21	69	-65	33	123	-158		
O.	Ostatní finanční náklady	112	34	26	-9	20	7		
*	FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	-179	-153	44	273	391	5		
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	248	-619	675	871	-1 783	-243		
**	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST	924	-1 473	2 673	3 224	-5 397	-820		
*	MIMOŘÁDNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	0	0	-2	2	0	0		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	0	0	0	0	0	0		
***	Výsledek hospodaření za účetní období	924	-1 473	2 671	3 226	-5 397	-820		
	Výsledek hospodaření před zdaněním	1 172	-2 092	3 346	4 097	-7 180	-1 063		

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. E3: Rozbor nákladů firmy DK Plast s.r.o.

ROZBOR NÁKLADŮ (v tis. Kč)										
DK Plast, spol. s r.o.										
	Položka	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009		
	Tržby	59 257	63 065	62 912	63 313	72 313	65 783	48 231		
	Změna stavu zásob a aktivace	606	-577	313	910	-781	80	-501		
	Ostatní provozní výnosy	434	1 070	1 313	1 724	2 732	2 586	930		
	Finanční výnosy	4	20	81	15	158	171	13		
	Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0	0	0		
	Celkové výnosy		63 578	64 619	65 962	74 422	68 620	48 673		
	Osobní náklady	10 134	11 360	12 601	13 571	14 735	15 345	11 990		
	Materiál a energie	19 809	22 016	23 433	24 101	29 334	25 427	14 177		
	Služby	4 693	3 991	5 339	3 281	5 319	5 096	4 241		
	Prodané zboží	13 892	13 485	12 389	12 126	12 765	11 909	10 376		
	Odpisy majetku	3 666	2 961	2 715	2 435	2 414	2 370	2 493		
	Zůstatková cena majetku a materiálu	105	394	673	1 274	2 176	1 905	583		
	Ostatní provozní náklady	142	51	273	185	376	98	592		
	Daně a poplatky	38	63	66	493	86	77	90		
	Změna rezerv a opravných položek	2 021	2 089	1 840	-32	-5 276	1 458	422		
	Provozní náklady	54 500	56 410	59 329	57 434	61 929	63 685	44 964		
	Finanční náklady	926	1 121	1 335	1 225	1 095	717	554		
	Mimořádné náklady	0	0	0	2	0	0	0		
	Celkové náklady	55 426	57 531	60 664	58 661	63 024	64 402	45 518		
	HV před zdaněním	4 875	6 047	3 955	7 301	11 398	4 218	3 155		
	Počet zaměstnanců	54	58	59	65	67	66	51		
	Osobní náklady na 1 zaměstnance	188	196	214	209	220	233	235		
	Provozní náklady/Celkové náklady	98 %	98 %	98 %	98 %	98 %	99 %	99 %		
	Finanční náklady/Celkové náklady	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %		
	Mimořádné náklady/Celkové náklady	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %		
	ROC - rentabilita nákladů	9 %	11 %	7 %	12 %	18 %	7 %	7 %		

Zdroj: Vlastní zpracování.

Příloha F – Horizontální analýza účetních výkazů firmy MosaicTech s.r.o.

Tab. F1: Horizontální analýza rozvahy firmy MosaicTech s.r.o.

H O R I Z O N T Á L N Í A N A LÝ Z A R O Z V A H Y						
MosaicTech s.r.o.						
	2006-2005	2007-2006	2008-2007	2009-2008		
AKTIVA CELKEM	3 642	2 626	866	-2 294		
A. POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ VLASTNÍ KAPITÁL	0	0	0	0		
B. DLOUHODOBÝ MAJETEK	641	1 550	-509	-1 108		
B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0		
B.II. Dlouhodobý hmotný majetek	700	1 431	-212	-1 108		
B.III. Dlouhodobý finanční majetek	-59	119	-297	0		
C. OBĚŽNÁ AKTIVA	2 995	1 064	1 335	-1 176		
C.I. Zásoby	1 713	3 275	-1 208	-1 408		
C.II. Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0		
C.III. Krátkodobé pohledávky	1 102	-2 330	2 153	386		
C.IV. Finanční majetek	180	119	390	-154		
D. OSTATNÍ AKTIVA - přechodné účty aktiv	6	12	40	-10		
D.I. Časové rozlišení	6	12	40	-10		
PASIVA CELKEM	3 642	2 626	866	-2 294		
A. VLASTNÍ KAPITÁL	2 649	478	-503	-404		
A.I. Základní kapitál	2 323	0	0	0		
A.II. Kapitálové fondy	0	0	0	0		
A.III. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	29	0	161	0		
A.IV. Hospodářský výsledek minulých let	160	326	317	-503		
A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	137	152	-981	99		
B. CIZÍ ZDROJE	993	2 148	1 369	-1 890		
B.I. Rezervy	2 150	200	-3 000	0		
B.II. Dlouhodobé závazky	0	0	0	0		
B.III. Krátkodobé závazky	-300	2 732	3 020	-922		
B.IV. Bankovní úvěry a výpomoci	-857	-784	1 349	-968		
C. OSTATNÍ PASIVA - přechodné účty pasiv	0	0	0	0		
C.I. Časové rozlišení	0	0	0	0		

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. F2: Horizontální analýza výsledovky firmy MosaicTech s.r.o.

HORIZONTÁLNÍ ANALÝZA VÝSLEDOVKY						
MosaicTech s.r.o.		Položka				
		2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	
I.	Tržby za prodej zboží	485	160	63	52	
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	273	202	37	66	
+	OBCHODNÍ MARŽE	212	-42	26	-14	
II.	Výkony	5 968	618	-1 854	-4 058	
B.	Výkonová spotřeba	1 324	-231	2 862	-5 233	
+	PŘIDANÁ HODNOTA	4 856	807	-4 690	1 161	
C.	Osobní náklady	2 861	2 457	-856	-2 109	
III.	Tržby z prodeje dl. majetku a materiálu	0	2	227	-229	
F.	Zůstatková cena prod. dl.majetku a materiálu	0	0	229	-229	
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	1 500	-1 950	-3 200	3 000	
		0	0	0	0	
IV.	Ostatní provozní výnosy	246	-179	-24	-32	
H.	Ostatní provozní náklady	-3	21	-22	129	
*	PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	420	98	-865	-67	
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0	0	0	
J.	Prodané cenné papíry a podíly	0	0	0	0	
X.	Výnosové úroky	0	0	0	0	
N.	Nákladové úroky	227	-82	138	-59	
XI.	Ostatní finanční výnosy	-3	-2	26	-14	
O.	Ostatní finanční náklady	15	36	29	-118	
*	FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	-245	44	-141	163	
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	38	-10	-25	-3	
**	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST	137	152	-981	99	
*	MIMORÁDNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	0	0	0	0	
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	0	0	0	0	
***	Výsledek hospodaření za účetní období	137	152	-981	99	
	Výsledek hospodaření před zdaněním	175	142	-1 006	96	

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. F3: Rozbor nákladů firmy MosaicTech s.r.o.

ROZBOR NÁKLADŮ (v tis. Kč)						
MosaicTech s.r.o.						
Položka	2005	2006	2007	2008	2009	
Tržby	12 817	19 270	20 048	18 257	14 251	
Změna stavu zásob a aktivace	0	0	0	0	0	
Ostatní provozní výnosy	0	246	69	272	11	
Finanční výnosy	5	2	0	26	12	
Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0	
Celkové výnosy	12 822	19 518	20 117	18 555	14 274	
Osobní náklady	2 671	5 532	7 989	7 133	5 024	
Materiál a energie	9 038	10 362	10 131	12 993	7 760	
Služby	0	0	0	0	0	
Prodané zboží	0	273	475	512	578	
Odpisy majetku	65	378	378	602	782	
Zůstatková cena majetku a materiálu	0	0	0	229	0	
Ostatní provozní náklady	27	24	45	23	152	
Daně a poplatky	5	16	20	23	19	
Změna rezerv a opravných položek	650	2 150	200	-3 000	0	
Provozní náklady	12 456	18 735	19 238	18 515	14 315	
Finanční náklady	177	419	373	540	363	
Mimořádné náklady	0	0	0	0	0	
Celkové náklady	12 633	19 154	19 611	19 055	14 678	
HV před zdaněním	189	364	506	-500	-404	
Počet zaměstnanců	15	34	37	34	23	
Osobní náklady na 1 zaměstnance	178	163	216	210	218	
Provozní náklady/Celkové náklady	99 %	98%	98%	97 %	98 %	
Finanční náklady/Celkové náklady	1 %	2 %	2 %	3 %	2 %	
Mimořádné náklady/Celkové náklady	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	
ROC - rentabilita nákladů	1 %	2 %	3 %	-3 %	-3 %	

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. G1: Vyhodnocení projektu firmy DK Plast s.r.o.

⇒ Podpořený projekt má určité kladné ekonomické dopady, přínosy, návratnost dotace byla realizována jen částečně.

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. G2: Vyhodnocení projektu firmy MosaicTech s.r.o.

Projekt: Rekonstrukce objektu Brownfields v regionu Svitavsko – obec Svojanov													
Realizátor: MosaicTech s.r.o.													
Rok realizace projektu: 2006													
Poskytovatel dotace: Apertum Czechinvest													
Program: OP Infrastruktura a podnikání													
Podprogram: Realita													
Výše dotace v tis. Kč: 1 889													
Subjekt	Číslo ukazatel	Typ ukazatele	Jednotka	Období						Výše plnění	Váhy	Výsledný ukazatel	
				-1	0	+1	+2	+3	+4				
Firma													
1.	Třeba	Koeficient	tis. Kč	12 817	19 270	20 048	18 257	14 251	17 957	5 140	1 434	0,25	
2.	Značka	Koeficient	tis. Kč	189	364	506	-500	-404	-9	-198	-593	-0,26	
3.	WEP	Koeficient	hodnota	0,73	0,91	0,79	0,46	0,41	0,64	-0,08	-0,32	-0,11	
4.	Konsumní	Koeficient	hodnota	-	+	+	+	+	+	+	+	0,25	
5.	Konsumní	Koeficient	hodnota	-	+	+	+	+	+	+	+	0,25	
6.	Konsumní	Koeficient	hodnota	-	+	+	+	+	+	+	+	0,25	
7.	Konsumní	Koeficient	hodnota	-	+	+	+	+	+	+	+	0,25	
8.	Konsumní	Koeficient	hodnota	-	+	+	+	+	+	+	+	0,25	
9.	Konsumní	Koeficient	hodnota	-	+	+	+	+	+	+	+	0,25	
10.	Konsumní	Koeficient	hodnota	-	+	+	+	+	+	+	+	0,25	
UKAZATEL PRÍNOSU PRO FIRMU													
Celkem													
0,23													
Obec													
1.	Změna v zaměstnanosti firmy	Koeficient	počet	15	34	37	34	23	23	+	+	8	
2.	Koeficient zaměstnanosti	Koeficient	hodnota	-	-	-	-	-	-	-	-	1,53	
3.	Výdaje na sociální	Koeficient	hodnota	-	-	-	-	-	-	-	-	913	
4.	Koeficient	Koeficient	hodnota	-	-	-	-	-	-	-	-		
5.	Koeficient	Koeficient	hodnota	-	-	-	-	-	-	-	-		
6.	Koeficient	Koeficient	hodnota	-	-	-	-	-	-	-	-		
7.	Koeficient	Koeficient	hodnota	-	-	-	-	-	-	-	-		
8.	Koeficient	Koeficient	hodnota	-	-	-	-	-	-	-	-		
9.	Koeficient	Koeficient	hodnota	-	-	-	-	-	-	-	-		
10.	Koeficient	Koeficient	hodnota	-	-	-	-	-	-	-	-		
CELKOVÉ PRÍNOSY PRO OBEC V TIS. Kč													
Celkem													
1 397													
Stát													
1.	Výdaje na 1 zaměstnaného	Koeficient	hodnota	118	118	118	118	118	118	+	+		
2.	Změna v zaměstnanosti firmy	Koeficient	hodnota	0	19	3	-3	-11	-11	-	-		
3.	Multiplicátor	Koeficient	hodnota	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	+	+		
4.	Multiplicátor	Koeficient	hodnota	-	-	-	-	-	-	-	-		
5.	Multiplicátor	Koeficient	hodnota	-	-	-	-	-	-	-	-		
CELKOVÉ UŠETŘENÉ VÝDAJE NA NEZAMĚSTNANÉ V TIS. Kč													
Celkem													
0 3 372 532 -532 -1 952 0													
DPH V SAZBE OBDOBÍ -1 V TIS. Kč													
6.	Různá hodnota	Koeficient	tis. Kč	3 779	8 635	9 442	4 752	5 913	5 913	+	+		
7.	Sazba DPH v období -1	Koeficient	hodnota	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19	0,19	+	+		
8.	Multiplicátor	Koeficient	hodnota	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	+	+		
9.	Koeficient ostatních dat	Koeficient	hodnota	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	+	+		
10.	Multiplicátor	Koeficient	hodnota	-	-	-	-	-	-	-	-		
DPH V SAZBE OBDOBÍ -1 V TIS. Kč													
6.	Různá hodnota	Koeficient	tis. Kč	718	1 641	1 794	903	1 123	1 123	+	+		
7.	Sazba DPH v období -1	Koeficient	hodnota	0	923	1 076	185	405	405	+	+		
8.	Multiplicátor	Koeficient	hodnota	0	1 661	1 937	333	730	730	+	+		
9.	Multiplicátor	Koeficient	hodnota	0	5 032	2 469	-200	-1 222	0	+	+		
10.	Multiplicátor	Koeficient	hodnota	-	-	-	-	-	-	-	-		
ZMĚNA V DPH OBDOBÍ -1 V TIS. Kč													
Celkem													
0 1 661 1 937 333 730													
CELKOVÉ DANOVÉ PRÍNOSY PRO STÁT V TIS. Kč													
Celkem													
0 5 032 2 469 -200 -1 222 0													
CELKOVÉ PRÍNOSY PRO STÁT V TIS. Kč													
Celkem													
0 5 032 2 469 -200 -1 222 0													
VÝHODNOCENÍ													
HODNOTA VÁHY													
CELKOVÉ PRÍNOSY PRO OBEC DISKONOVANÉ V TIS. Kč													
Celkem													
1 149													
CELKOVÉ PRÍNOSY PRO STÁT DISKONOVANÉ V TIS. Kč													
Celkem													
5 299													
CELKOVÉ PRÍNOSY PROJEKTU V TIS. Kč													
Celkem													
6 448													
UKAZATEL CELKOVÝCH PRÍNOSŮ PROJEKTU PRO OBEC A STÁT													
Celkem													
3,41													
UKAZATEL PRÍNOSŮ PRO FIRMU													
Celkem													
0,23													
VÝSLEDNÝ UKAZATEL EKONOMICKÝCH DOPADŮ PROJEKTU													
Celkem													
2,14													

=> Podpořený projekt na kladné ekonomické dopady, jeho přínosy převyšují poskytnutou dotaci.

=> Podpořený projekt má kladné ekonomické dopady, jeho přínosy převyšují poskytnutou dotaci.

Zdroj: Vlastní zpracování.